



BIATORBÁGY



www.biatorbagy.hu

Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu •

Iktatószám: Sz/2/374/2015 Ügyintéző: dr. Szabó Ferenc

ELŐTERJESZTÉS

A helyi építési szabályzat megalkotásával összefüggő kérdésekről

Biatorbágy Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatának szükségességéről.

Az új településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározott új tartalmi és eljárási szabályoknak megfelelően kerülnek kidolgozásra, az Mtv. – vel módosított OTvT, és a vonatkozó egyéb magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények figyelembevételével.

A Képviselő-testület döntésére figyelemmel a Tr. 37. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az **előzetes tájékoztatási szakasz lezárult**, a vonatkozó adatszolgáltatások, az előzetes vélemények és partnerségi egyeztetés keretében a településrendezési eszközökkel kapcsolatos lakossági és egyéb kérelmek beérkeztek.

A tervezési szerződés alapján a tervezési és egyeztetési folyamat szigorú keretek között történik, rögzített határidőkhöz kötött. Mindez a képviselő-testület és a bizottságok számára is kötelezettséget jelent, ami folyamatos együttműködést feltételez a tervezőkkel. Ezzel összhangban a tervezés első szakaszában a képviselő-testületnek döntenie kell a fejlesztési elképzelésekről, a beérkezett és az önkormányzat által megfogalmazott módosítási igényekről.

A módosítási igényekkel kapcsolatos döntés képezi a tervezés egyik alapját, a döntés annak érdekében szükséges, hogy az önkormányzat szándékai a tervezetekbe maradéktalanul beépülhessenek.

Jelen előterjesztés mellékletei a 2012 év óta, illetve az előzetes tájékoztatási szakasz partnerségi egyeztetése során beérkezett lakossági és az önkormányzati igények összefoglalását tartalmazzák táblázatos és rajzi formában.

Kérem a tisztelt Képviselő – testületet, hogy a mellékletekben szereplő dokumentumok alapján hozzon döntést a hatályos településszerkezeti terv változási irányairól, a készülő településszerkezeti terv kidolgozásának megalapozásához.

Biatorbágy, 2015. június 23.

Tarjáni István s.k.
Polgármester

Jelen előterjesztés mellékletei:

1. sz. melléklet: *Biatorbágy TSZT-t érintő módosítási igények összesítő táblázata 2015.06.22.*
2. sz. melléklet: *A településszerkezeti terv változással érintett területei*
3. sz. melléklet: *A településszerkezeti terv javaslata*
4. sz. melléklet: *A településszerkezeti terv módosítási javaslatai pontonként*

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2015. (VI. 25.) határozata

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. dönt arról, hogy a készülő Biatorbágy településszerkezeti tervben az előterjesztés 1. számú mellékeltében rögzített módosítási igények átvezetésre kerüljenek, a mellékletben rögzített javaslatok szerint;
2. dönt arról, hogy a készülő Biatorbágy településszerkezeti tervben az előterjesztés 1. számú mellékeltében szereplő nem támogatott módosítási igények ne kerüljenek átvezetésre;
3. megállapítja, hogy azon kérelmek vonatkozásában ahol a településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződés köthető döntését telepítési tanulmányterv alapján hozza meg, amennyiben a telepítési tanulmánytervet a kérelmező jelen döntéstől számított 2 hónapon belül rendelkezésre bocsátja;
4. dönt arról, hogy - a továbbtervezésből adódó, illetve településfejlesztési célt szolgáló - további módosítási igények meghatározására jelen döntéstől számított 2 hónap határidőt határoz meg.

Felkéri a Képviselő-testület a Polgármestert:

- arra, hogy jelen döntést és a mellékleteit adja át az Obeliskstúdió Kft. képviselőjének továbbtervezésre;
- arra, hogy jelen döntésről a telepítési tanulmányterv készítésével érintett kérelmezőket (az érintett telek tulajdonosokat, illetve a beruházni szándékozókat) tájékoztassa, továbbá a kapcsolódó feladatok ellátására; továbbá
- a településrendezéssel kapcsolatos önkormányzati feladatkörbe tartozó feladatok ellátására, a szóban forgó tervezési szerződésben szereplő időbeli ütemezés felülvizsgálatára.

Felkéri a Képviselő-testület a jegyzőt és a főépítészt:

- a kapcsolódó szakmai feladatok előkészítésére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: főépítész

Biatorbágy TSZT-t érintő módosítási igények összesítő táblázata 2015.06.22.

	Kérelmező:	A kérelem tárgya:		Javaslat
2	Kérelmező: Nagy János (2012. január, F-2/2/2012)	A kérelem tárgya: Kéri a 0131 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítását általános mezőgazdasági területből (M-5) kertes mezőgazdasági területbe (Mk), arra hivatkozva, hogy a terület eredetileg kertes mezőgazdasági terület volt, a jelenlegi besorolás szerint nem tudja használni.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel. Amennyiben Mk (kertes mezőgazdasági) övezet kerül kijelölésre, úgy a TSZT módosítása is szükséges.	A kérés megfelel a kialakult állapotnak volt szilvás területről van szó. Tervezői javaslat a teljes terület egység Mk területfelhasználásba sorolása. (Má > Mk)
7.	Kérelmező: Molnár Tibor, Harmati Rita (2011. december, F-28/21/2011) módosítása is szükséges lehet.	A kérelem tárgya: 1. HÉSZ előírásaira vonatkozó javaslatok annak érdekében, hogy az érintett ingatlanokon a táj karaktervédelme biztosított legyen, amellett elősegítse a környezettudatos zöld házak építését (096/8, /4, 0106, 0109 hrsz.), továbbá kéri az övezethatárok felülvizsgálatát, az építési hely törlését, a forrás védőtávolságának és a kilátás és rálátásvédelemmel érintett területek lehatárolásának a felülvizsgálatát. 2. Kéri a hatályos állapot átvezetése a 096/5 hrsz-on és környezetében. 3. Vk-3 jelű építési övezetre vonatkozóan a HÉSZ módosítása annak érdekében, hogy a lovas turizmussal kapcsolatos funkciók elhelyezhetők legyenek. 4. HÉSZ 6.§ (9) bekezdés - a gépkocsik felszínen történő elhelyezésre tett javaslat a vízfolyások védőterületével érintett telkeken.	Támogatás esetén a módosítások HÉSZ/SZT módosítást igényelnek, a részletes vizsgálatok alapján a TSZT	A terület jelenleg zöldterületi területfelhasználásban van. Tervezői javaslat a terület különleges beépítésre nem szánt sport területbe sorolása, és a beékelődő beépített ingatlan különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználásba sorolása. Z > Kb-sp; k-sp
8.1	Kérelmező: Molnár Sándor, Biai Református Egyházközség	A kérelem tárgya: A 456/2., 455/1, 454, 453 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a református felekezeti iskola tervezett építése miatt kéri a homlokzati magasság értékének növelését 11,00 méterre, valamint az oldalhatáron álló beépítési mód módosítása a tervezett elhelyezésnek megfelelően (középre vagy jobb oldalra tájolt).	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Az iskola beruházás már nem aktuális, ezzel párhuzamosan tervezői javaslat a 455/2 hrsz-ú telek teljes területének Vt területfelhasználásba sorolása. (Itt tervezett az óvoda). Lke > Vt
8.2	Kérelmező: Molnár Sándor, Biai Református Egyházközség	A kérelem tárgya: A tulajdonukban álló 437/1 és 437/27 hrsz-ú ingatlanon református iskola kialakítását tervezik. Ennek érdekében a 437/1 hrsz-ú telket meg kívánják osztani és kéri, hogy a tervezett megosztása után egy ~9200m ² területet temető területből településközponti vegyes területbe sorolja az önkormányzat (K-T > Vt-1). A 437/27 hrsz-ú	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás, a temető hatásainak vizsgálatát követően. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.

Biatorbágy TSZT-t érintő módosítási igények összesítő táblázata 2015.06.22.

		ingatlant kérik szintén Vt-1 jelű építési övezetbe sorolni.		A módosítási kérelem szakmailag aggályokat vet fel.
11.	Kérelmező: Rhédey László Buda Invest Group (2011. december, F-28/15/2011), 7724/62 hrsz.	A kérelem tárgya: Kérik a K-BV-2 építési övezetre vonatkozóan az elhelyezhető funkciók körének bővítését az alábbiakkal: - munkavégzésre szolgáló épületek - csekély károsanyag kibocsátású üzemi épület - raktározásra és csomagolásra szolgáló épület - üzemagyagtöltő állomás - vendéglátási és egyéb szórakoztató létesítmények	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel, TSZT módosítást a megoldás függvényében igényelhet.	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
12.	Kérelmező: Dr. Kertész Sándor, ARANYPART Ingatlanbefektetési Alap	A kérelem tárgya: 7721/8 hrsz-ú ingatlanukon kéri a Gksz-2 övezet paramétereinek növelését (40%-ra a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, 15méterre a legnagyobb építménymagasság értékét), valamint az építési hely korrigálása	Támogatás esetén új ép. övezet megalkotása szükséges, melyet nem csupán ezen telekre, hanem az egész tömbre kell alkalmazni, a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	TSZT csak a beépítési sűrűség miatt érintett. Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
17.	Kérelmező: Schaffer István (2011. december, F-28/9/2011)	A kérelem tárgya: Kéri a 6823/4 hrsz-ú ingatlanának Má-k övezetből üdülőtérletbe való átsorolását. Tájékoztatása szerint a „természetes zajvédő vonal” miatt nem került át korábban átsorolásra – azóta a zajvédő fal elkészült.	Jogsabályi előírás miatt a módosítás nem támogatható.	Magasabb szintű jogszabályi előírás (OTÉK főút menti beépítésre szánt terület kijelölés) miatt nem sorolható üdülő területfelhasználásba.
19.	Kérelmező: Ingatlan tulajdonosok (2011. december, F-28/7/2011)	A kérelem tárgya: A Sós-kúti út és Barackvirág utca közötti területre vonatkozó 8/2006. (V.25.) számú rendelet hatályba léptetését kéri.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A vonatkozó önkormányzati döntés már megszületett. A szóban forgó terület a vonatkozó hatályos jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével a TSZT – ben különleges területfelhasználásban kerül meghatározásra. A kijelölés alapvetően az érintett államigazgatási szervek véleményétől függ. (Lke>Kb...)

Biatorbágy TSZT-t érintő módosítási igények összesítő táblázata 2015.06.22.

20.	Kérelmező: Sprinzeisz Zsolt, Sprinzeisz Róbert (2011. december, F-28/6/2011)	A kérelem tárgya: Szeretnék a 073/8 hrsz-ú ingatlanukat gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató vagy ipari övezetbe sorolni.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, valamint a biológiai aktivitás pótlása is szükséges.	A kérelemmel érintett terület az MO autópálya fejlesztési területét érinti, ezért a kérelem nem támogatható.
22.	Kérelmező: Kormann László, Kormann Lászlóné (2011. december, F-28/4/2011)	A kérelem tárgya: Kérik az utak kiszabályozását a Keserűkút utcánál, mivel kiszabályozott út hiányára hivatkozva nem kapnak építési engedélyt.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A kérelem támogatható, az önkormányzatnak is érdeke a kapcsolódó terület rendeltetésszerű használatának biztosítása. Az érintett államigazgatási szervvel előzetes egyeztetés szükséges.
24.	Kérelmező: Papp Sándor (2011. november, F-28/2/2011)	A kérelem tárgya: 9102 hrsz-ú ingatlanának sportterületi besorolását kéri lakóövezetre módosítani.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, emellett szükségesség válhat a településfejlesztési koncepció módosítása is.	Az önkormányzat továbbra is fenntartja a szóban forgó terület sportterületként történő meghatározását, a szóban forgó területen lakó rendeltetés megvalósítása nem biztosítja a TFK – ban meghatározott célokat.
26.	Kérelmező: Gecséné Kovács Irén (2011. október, EO-210/1/2011)	A kérelem tárgya: Bejelentés köteles tevékenységet végeznének (2 hrsz., Szent István utca 38.), amit az övezetben nem lehet jelenleg, ezért kéri a Vt építési övezetbe történő átsorolást.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
28.				
<u>28.1</u>	Kérelmező: Fábíán István (2011. szeptember)	A kérelem tárgya: KSP-4 jelű építési övezet paramétereinek növelését és az alábbi funkciók elhelyezését kéri: - egészségügyi célokat szolgáló létesítmények - a terület fenntartásához szükséges lakóépület. Amennyiben fenti átsorolást az önkormányzat nem támogatja, úgy kéri az ingatlan átsorolását Vt-3 jelű építési övezetbe.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást vagy TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A területfelhasználás változás nem támogatott. A Vt területfelhasználás kijelölése szakmailag aggályokat vet fel.
<u>28.2b</u>		A kérelem tárgya: Disznó-lápa menti védőtávolság törlése az Lke-13 övezet telkeiről a Közép-Duna-menti Vízgazdálkodási társulás és Közép-Duna-völgyi	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A TSZT- ben minden védőtávolság felülvizsgálatra kerül a hatályos

Biatorbágy TSZT-t érintő módosítási igények összesítő táblázata 2015.06.22.

		Természetvédelmi, Vízügyi Felügyelőség által kiadott állásfoglalások alapján.		jogszabályokban foglalt követelmények szerint.
<u>28.4</u>		A kérelem tárgya: A Zöld Sziget lakópark területén lévő 8426-8437 hrsz-ú területeket kéri Lke-13 jelű építési övezetbe (Lk-5 ről), valamint az Ohmüller Márton sétány menti és az azzal szemben lévő Lk-5 területeket Lke-12 jelű építési övezetbe sorolni.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Az önkormányzat a területfelhasználás változásának kérelmét támogatja. Lk > Lke
<u>28.9</u>		A kérelem tárgya: A Széchenyi u. 1. (963/2 hrsz.) szám alatti ingatlan Vt-1 jelű építési övezeti besorolását kéri felülvizsgálni, mivel az paraméterek nem igazodnak a meglévő állapothoz, emellett kéri a lakásszám korlátozás törlését, és azt, hogy a besorolással érintett telkek esetében annyi épület legyen elhelyezhető, ahányszor az adott telek mérete nagyobb, mint az előírt minimális telekterület.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Egy telek átsorolását egy homogén területfelhasználású tömbben szakmai nem indokolt. Nem támogatott kérelem.
29.	Kérelmező: Hung Log Two Kft. (2011. szeptember, F-20/1/2011)	A kérelem tárgya: A 8003 hrsz-ú ingatlan megengedett legnagyobb beépítettségét kéri 30%-ról 50%-ra növelni.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében. Közlekedésfejlesztési vonzatai is lehetnek az intenzitásnövekedésnek, hatásai a tanulmánytervben vizsgálándók.
33.	Kérelmező: Torbágy-Kert Kft. (2011. március, F-10/1/2011)	A kérelem tárgya: Kéri a 052/5 hrsz-ú, 3133m ² -es telek övezeti besorolásának módosítását a jelenlegi Má-2 jelű övezetről Gksz-1 jelű építési övezetre. Az ingatlant telephelyként kívánják hasznosítani, elsősorban szállítóeszközök tárolása céljára, a későbbiekben tevékenységüket bővíteni akarják.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, valamint biológiai aktivitás érték pótlása is szükséges.	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében. Közlekedésfejlesztési vonzatai is lehetnek az intenzitásnövekedésnek, hatásai a tanulmánytervben vizsgálándók.

Biatorbágy TSZT-t érintő módosítási igények összesítő táblázata 2015.06.22.

				Szakmailag a kérelem nem támogatható.
35.	Kérelmező: Koreny Csaba (2012. január)	A kérelem tárgya: Építeni szeretne ezért kéri a 2729/6 hrsz-ú ingatlanának átsorolást Mk jelű övezetből Üh-1 jelű építési övezetre.	Jogsabályi előírás miatt a módosítás nem támogatható.	Hatályos OTÉK előírás miatt nem megoldható. A kérelem szakmailag nem támogatható.
36.	Kérelmező: Iharos Vadásztársaság (2012. március)	A kérelem tárgya: A 0116/4 hrsz-ú ingatlanon egy meglévő, vadászháznak használt felépítményt szeretnének korszerűsíteni, illetve bővíteni. A telek besorolása E-tv (erdő) övezet, melyet zártkerti Mk övezetre szeretnének változtatni.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A telek erdőtervezett erdő, az erdő tv hatálya alá esik. A terület övezeti meghatározásának alapja az erdő művelési ág és erdőterv. Abban az esetben támogatható, amennyiben a tulajdonos előzetes hozzájáruló nyilatkozatot hoz az érintett államigazgatási szervtől.
37.	Kérelmező: Lier-Trans Kft. (2011. november, F-26/1/2012; 2012. január, F-2/4/2012)	A kérelem tárgya: Üzemanyag töltő állomás létesítését tervezik a 065 hrsz-ú ingatlanon, ehhez kéri az önkormányzat támogatását. A terület az M0 bővítési területéhez tartozik, a kérelmezők szerint azonban a fejlesztés nem fog megvalósulni, azonban vállalják, hogy ha mégis, akkor elbontják az üzemanyagtöltő állomást.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, valamint a biológiai aktivitás érték pótlása is szükséges.	A kérelemmel érintett terület az MO autópálya fejlesztési területét érinti, ezért a kérelem nem támogatható.
41.	Kérelmező: Deák Dezső (2012. április, F-2/71/2012), 4361/1 hrsz. - Kutyahegy	A kérelem tárgya: A jelenlegi Mk (kertes mezőgazdasági) övezeti besorolás módosítását kéri az egész Kutyahegy tekintetében üdülőterületre annak érdekében, hogy építkezni tudjanak. A kérelem szerint a módosítással a kisebb telkeken családi ház építésére, a meglévő épületek legalizálására nyílna lehetőség.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, valamint a biológiai aktivitás érték pótlása is szükséges.	A kérelem koncepcionálisan nem támogatható. A Kutyahegy területe Mk terület marad.
51.	Kérelmező: Metsa Wood Hungary (2012. szeptember, F-24/1/2012)	A kérelem tárgya: 2667/36 hrsz-ú, 15000m2-es ingatlanukon bővítést terveznek. A faipari termékek előállításával, feldolgozásával, tárolásával és elosztásával foglalkozó vállalat 3000m2 raktárterületet építene, melyhez 30%-ról 50%-ra kéri növelni a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.

Biatorbágy TSZT-t érintő módosítási igények összesítő táblázata 2015.06.22.

52.	Kérelmező: Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály	A kérelem tárgya: A 2216 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolását kérik Vt-11 jelű építési övezetből zöldterületbe. Az állami tulajdonban lévő ingatlan fekvése nem (vagy jelentős költségek árán) teszi lehetővé a beépítést. A területet önkormányzati tulajdonba kerülésének feltétele, hogy az önkormányzat valamilyen adott közösségi célt valósítson meg.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A TSZT – ben jelenleg rögzített Vt területfelhasználást az önkormányzat nem kívánja módosítani.
53.	Kérelmező: Beruházási és.	Vagyongazdálkodási osztály A kérelem tárgya: Az önkormányzati tulajdonú 087/19 hrsz-ú ingatlan jelenleg Vk-4 jelű építési övezetbe sorolt. A jelenlegi övezeti paraméterek alkalmazását a telek adottságai és a tervezett út nem teszik lehetővé (a telket nem lehet megosztani a jelenlegi övezeti előírásoknak megfelelően, a min. kialakítható telekterület: 3000m2).	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást is igényel.	A VK területfelhasználás az OTÉK változása okán Vi területfelhasználásba kerül. Az övezeti paraméterek változása a HÉSZ – ben megválaszolandó kérdés.
54.	Kérelmező: Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály	A kérelem tárgya: Kéri az önkormányzati tulajdonú 0135 hrsz-ú ingatlan közútról történő megközelítésének biztosítását.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást is igényel.	A területen olyan területfelhasználás és beépítési paraméterek határozandók meg a NATURA 2000 érintettség figyelembevételével, amely a rekreációs funkciót lehetővé teszik. Má > Kb-rek
57.	Kérelmező: főépítész	A kérelem tárgya: A HÉSZ előírásainak magasabb szintű jogszabályoknak való megfeleltetése, valamint a TSZT és SZT összhangjának a biztosítása.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást is igényel.	A TSZT minden olyan módosítást tartalmazzon, amely a jelenleg hatályos TSZT és SZT között jelenleg fennálló ellentmondásokat feloldja.
59.	Kérelmező: Vincze Ferenc	A kérelem tárgya: Kéri a 0196 hrsz-ú ingatlanának besorolását Ev-ről Ma4-re módosítani. Jelezte, hogy már többször kérte az átsorolását.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást is igényel.	Szakmailag nem támogatható, az E3 – as besorolás nem módosítható.

Biatorbágy TSZT-t érintő módosítási igények összesítő táblázata 2015.06.22.

61.	37/2014. Mohácsy István (önkormányzati?, egyházközségi? kezdemenyezés)	Nagy utca 28. (régi parókia) mögötti nyeles telek megvásárlása (e fölötti rész?) óvoda létesítése céljából. A telek alkalmas-e 3 csoportos óvoda létesítésére?	Történt előrelépés? Ha az óvoda megvalósítható, TSZT és HÉSZ módosítás, az új TSZT szerinti tf – ra.	A területrészt Vt területfelhasználásba kerül átsorolásra. (Lke > Vt)
62.	44/2014. Joó Csaba Cyrana Kft. ügyvezető	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz) Lk2 építési övezetből I övezetbe, patika korszerűsítés miatt (árú fogadás, raktározás, technológiai fejlesztések).	TSZT, HÉSZ/SZT módosítás	A tömb intézményi rendeltetéseit tartalmazó része Vt területfelhasználásba kerül.
64.	45/2014 Kulhavi Gabriella	a német nemzetiségi és az újonnan építendő iskolához iskolabuszos rendszer kialakítása	TSZT – t érinthet, HÉSZ – t nem érint	A tervezés alatt álló forgalomtechnikai vizsgálat alapján kell meghatározni a TSZT – ben a meglévő és tervezett gyűjtőúthálózatot.
65.	89/2014 Szucsán György Hung Log Two Kft.	Verebély László utca 2.(8003 hrsz) Gksz – 9 építési övezetben a beépíthetőséget 30% - ról, 50%-ra emelni	HÉSZ/SZT mód, TSZT – t a beépítési sűrűség függvényében	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
69.	36/2015 Papp Sándor (2012 – es kérelem ismételése)	Iharos, 9102 hrsz.-ú belterületi ingatlan, K-SP-1 – ből, lakóingatlan építésre alkalmas építési övezetbe sorolás. A terepviszonyok nem tették lehetővé sport rendeltetés megvalósítását. (településrendezési szerződéssel érintett terület).	TSZT és HÉSZ módosítás	Lásd. a 32 sorszám.
71.	27/2015 Szabó Balázs Bio Spin Kft.	A 7798 hrsz.- ú ingatlanon a beépíthetőség 30% - os mértékének 40 %-ra emelése (Gksz) és 4 telek megvalósítására a minimális telekméret meghatározása (30 – 40 vállalkozás, 7,4 milliárd, 120 munkahely)	HÉSZ/SZT módosítás a TSZT a beépítési sűrűségtől függ	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.

Biatorbágy TSZT-t érintő módosítási igények összesítő táblázata 2015.06.22.

72.	58/2015 Kunyik Gyula (2013-as kérelem ismételése)	272-277 hrsz – ú ingatlanok. A 4/2007. (05.10.) Ör. rendelet a területet K-SZF-2 (5%) övezetbe sorolta, KSZF –ből (30%). Az ingatlan viaszorolását kéri az eredeti övezetbe és a 30% - os beépítési mérték viaszállítást. Előző levelében lakóterület meghatározását kerte. (határozat is született). A védőtávolság felülvizsgálatát is kéri.	HÉSZ/SZT módosítás	Tervezői javaslat alapján Különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás meghatározása javasolt a teljes területen. (K-SZF > K-rek)
73.	55/2015. Leveles Barta Zsolt	Híd utca 11. (2213 hrsz). Fejleszteni szeretne: fsz: iroda, üzlet, emelet: 4-8 lakás. Tanácsot kéri milyen övezetátörorolást kéri.	Az intenzitás miatt TSZT módosítás is szükséges lehet. HÉSZ/SZT módosítás	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
76.	42/2014 Credit- Faktor Zrt.	2011/47, 2011/48 Gksz – 8 építési övezetben a beépítési mérték 35% - ról, 40%- ra növelése Indokolás: védőtávolság miatt	HÉSZ/SZT módosítás	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
77.	61/2015 Szabó János Szilveszter	8/2006. (05.25.) Ör. Sz. rendelet (Sóskúti út és Barackvirág út) fejlesztési területre a jelzett rendeletben foglalt követelmények változatlan tartalommal szerepeljenek a készülő HÉSZ - ben	HÉSZ/SZT módosítás	A vonatkozó kt. döntés már megszületett.
79.	69/2015 Varga Sándor, Varga Sándorné	Vendel park területén (7729/1,2,3,5,7,8) Az övezetben kisebb kialakítható telekméretet (1 – 2000 m2) és nagyobb beépítési lehetőséget (40-50%) kérnek.	HÉSZ/SZT módosítás	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
82.	Önkormányzati kérelem	A „háromszög” jelenlegi Má területen, iskola megvalósítására alkalmas területfelhasználás meghatározása.	TSZT/HÉSZ/SZT	Különleges beépítésre szánt oktatási terület. Má > K-Okt
83.	Önkormányzati kérelem	Etyeki úti – Sóskúti úti csomópont átgondolása a tervezett közlekedési tervek alapján.	TSZT	Nyomvonalas elemek meghatározása.

Biatorbágy TSZT-t érintő módosítási igények összesítő táblázata 2015.06.22.

84.	Önkormányzati kérelem	Iharos területén különleges rekreációs terület megvalósítása javasolt.	TSZT	A tervezett területfelhasználásnak megfelelő különleges beépítésre nem szánt rekreációs területfelhasználás meghatározása javasolt. Z > Kb-Rek
85.	Önkormányzati kérelem	Gazdasági területek kínálatában a helyi kisvállalkozók számára lehetőségek megteremtése. A vasútállomás környezetében (2059-2063 hrsz.-ú telkeken) és a vasút és a közlekedési területek közé ékelődő mezőgazdasági területeken. A 2065 hrsz.-ú telekn az Önkormányzat pályázati anyagot készített 250 férőhelyes, két szintes parkoló elhelyezésére. A vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervízútról megközelítésük megoldható. (A egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.)	TSZT/HÉSZ/SZT	A vasútállomás környezetében a jelenlegi településközponti (Vt) területen Gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználás javasolt Vt > Gksz A jelenlegi mezőgazdasági területek helyett gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználás javasolt. M2 > Gksz
/b		A vasútállomás északi oldalán a beékelődő lakóterületek találhatók.	TSZT/HÉSZ/SZT	A lakóterületek fenntartása szakmailag nem indokolt átsorolásuk településközponti területfelhasználási egységbe javasolt. Lke ill. Lk > Vt
86	Önkormányzati kérelem	Biai-tó körüljárhatósága, turisztikai fejlesztése a TFK alapján (tanösvény, erdei iskola)	TSZT/HÉSZ/SZT	A pont továbbtervezést igényel a konkrét javaslatok meghatározására.
87	Önkormányzati kérelem	Szilvamag területén sportfunkciók megvalósítása		A jelenlegi zöldterület települési térségbe sorolása után különleges beépítésre szánt

Biatorbágy TSZT-t érintő módosítási igények összesítő táblázata 2015.06.22.

				sportterület területfelhasználás javasolt. Z > K-Sp
88	Önkormányzati kérelem	A Szily kastély területe mellett önkormányzat által óvoda létesítésére megvásárolt telkek azonos övezetbe kerüljenek a Szily kastéllyal.		A településközponti terület határának korrekciója javasolt a telekhatárokhoz igazodóan. Lk > Vt
89	Önkormányzati kérelem	A szállás-férőhely területfelhasználású területeken nem valósultak meg fejlesztések. A területek besorolásának átgondolása szükséges. un. Alsó-major területe Biai-tó déli részén kijelölt szállás-férőhely terület	A Biai-tó déli részén kijelölt szállás-férőhely terület, valamint az északi részén a 0307/6 és /12 hrsz-ú telkeken kijelölt terület.	A Hegylábi zóna esetén a három kijelölt terület visszasorolása Mk területfelhasználási egységbe javasolt. K-Szf > Mk A terület különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területfelhasználási egységbe sorolása javasolt. K-Szf > K-Mü A terület különleges beépítésre szánt rekreációs terület területfelhasználási egységbe sorolása javasolt.
90	Önkormányzati kérelem	Régi vasúti nyomvonal esetleges hasznosítására, erdei kisvasút megvalósítására születtek elképzelések. A nyomvonal egy része beerdősült, nyilvántartott erdő.		A nyomvonal mentén vonalas elemek: gyalogos és kerékpáros kapcsolatok ábrázolása javasolt.
91	Önkormányzati kérelem	A nagy sebességű vasút esetében a TSZT leírásában szerepeljen, hogy az Önkormányzat a terepszint alatti megoldást támogatja.		A magasabb rendű jogszabály (OtrT, BATrT) által meghatározott elem a rajzon szerepelni fog, a leírásban pedig tervező kitér a terepszint alatti megoldás önkormányzati támogatására.

