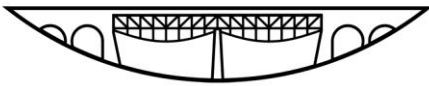




BIATORBÁGY



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174 • Fax: 06 23 310-135
E-mail: hivatal@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A lakosság felé 2011 végén került közzétételre a HÉSZ módosításával kapcsolatos felhívás. A beérkezett kérelmek folyamatosan, az önkormányzat más osztályaival egyeztetve kerültek feldolgozásra. A megkeresések alapján *az alábbiak megfontolása és az e szerinti döntés meghozatala javasolható:*

1. A településszerkezeti terv (TSZT) és HÉSZ/SZT (helyi építési szabályzat/szabályozási terv) módosítás **két ütemben**, „módosítások” és „felülvizsgálat” bontásban kerüljön kidolgozásra és egyeztetésre. Ennek oka elsősorban, hogy több olyan kisebb módosítási igény is beérkezett, amelynek átvezetése a településrendezési tervekben, valamint a helyi építési szabályzatban egyszerűbben, gyorsabban elvégezhető szemben olyan problémakörökkel, melyek hosszabb szakmai egyeztetést, tervezést igényelnek.

Előbbiekben túlmenően a Pest Megyei Kormányhivatal Törvényességi Főosztálya a korábban elfogadott módosításokkal kapcsolatban több, jogszabályon alapuló észrevétellel is élt és felkérte az önkormányzatot, hogy a HÉSZ-t a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően módosítsa, így ezek „rendbetételéről” is gondoskodnunk kell.

A „felülvizsgálat” alatt elsősorban olyan témák szerepelnek, melyekről szóló döntés az egész településszerkezetre, a város fejlesztésére és jövőbeni alakulására kihat. A mellékletben található pontok végén ennek megfelelően szerepelnek a javasolt egyeztetési körök. A könnyebb beazonosítás, csoportosítás miatt sor került a felülvizsgálatok témánkénti megjelenítésére is (Katalin-hegy, Pecató, Kutyahegy, önkormányzati javaslatok, egyedi kérelmek).

2. Jelenleg az Építési törvény határozza meg a tervek egyeztetésére vonatkozó szabályokat. Ez azonban januártól megváltozik és egy új kormányrendelettel önálló jogszabályban kerül szabályozásra. Ezen új, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott új előírások rögzítik a tervek tartalmi követelményeit és azok új egyeztetési eljárási rendjét is, amely előírások alapján kell majd a jövőben a településrendezési terveket elkészíteni.

Az átmeneti szabályok ugyan lehetőséget adnak a korábban elkészült, hatályos tervek „életben tartására”, azonban mivel a 2002 óta hatályos TSZT és HÉSZ/SZT felülvizsgálata időszerű (a TSZT 10 évenkénti felülvizsgálatát az Építési törvény 10. § (2) bekezdése írja elő), az abban foglaltak újragondolása pedig a megvalósult és az elmaradt fejlesztések kiértékelését követően célszerű, így szakmailag mindenképpen indokolt az új metodikai előírásoknak megfelelően elkészíteni ezeket.

3. A hatályos Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) alapján Batorbágy településrendezési terveit a törvénymódosítás hatályba lépésétől számított 3 éven belül, azaz 2014. szeptember 1-ig összhangba kell hozni a törvény előírásaival. Ezen törvényi kötelezettség határideje módosításra került

2012 novemberében (2015. december 31-ére), amely előírás 2013. január 1-én lép hatályba.

4. Fentiek alapján az alábbi témakörökben szükséges döntést hozni:

4.1

- a) egy – minden módosítást tartalmazó – eljárás kerüljön megindításra **vagy**
- b) két külön – „módosítások” és „felülvizsgálat” – eljárás kerüljön megindításra

Mindkét változat esetében 2013 elején van értelme az eljárások megindítására. Ezt egyrészt az indokolja, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 45. § (3) – (4) bekezdése értelmében, az Étv. alapján 2012-ben elindított egyeztetési eljárásokat 2013. december 31-ig el kell fogadnia a testületnek, máskülönben előlről kezdenie az egész egyeztetést. Másrészt a 2013. december 31-ig elfogadott (a régi tartalmi előírások szerinti) terveket 2018. december 31-ig lehet csak alkalmazni (ami előre vetíti, hogy addig el kell fogadnia az önkormányzatoknak az új jogszabály alapján elkészített terveket).

4.2

A 4.1 pont szerinti döntést követően az alábbiakról szükséges még határozni:

- a) Amennyiben egy eljárást indít az önkormányzat, úgy meg kell keresni azt a tervező irodát, aki a felülvizsgálatot elvégzi.
- b) Amennyiben két eljárást indít az önkormányzat, úgy meg kell határozni, hogy a mellékletben szereplő lakossági észrevételek közül melyek kerüljenek az első és melyek a második körbe. Ezt követően szükséges megkeresni azt a tervező irodát, aki a módosítást illetve a felülvizsgálatot elvégzi.

Biatorbágy, 2012. november 12.

Tarjáni István
polgármester

Mellékletek:

- 1) A beérkezett lakossági észrevételek feldolgozása
- 2) A beérkezett lakossági észrevételek összefoglaló táblázata

1.

Kérelmező: Bózsó János (2012. január, F-2/1/2012)

A kérelem tárgya: Kéri az 1255 hrsz-ú ingatlan megoszthatóságának biztosítását.

Főépítési indoklás, javaslat:

A telek 1215m²-es, jelenlegi övezeti besorolása Lke-1, melyben a kialakítható legkisebb telekterület mérete 700m².

A telek csak az övezeti paraméterek módosítása vagy egy másik építési övezetbe sorolás esetén lenne megosztható.

Amennyiben az Lke-1 jelű építési övezet paraméterei módosításra kerülnének, úgy az minden ilyen besorolással érintett telket érintene illetve vonatkozna rá. Annak eldöntése, hogy ez milyen hatással lenne a város egészét érintően, az érintett telkek vizsgálata alapján lehet eldönteni.

Néhány telket érintően - a tömbtől eltérő - építési övezetbe történő sorolás szakmailag nem támogatható, mivel az OTÉK alapján az azonos helyzetben lévő telkeket azonos övezetbe, építési övezetbe kell sorolni.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



Szabályozási terv - kivágat

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.

Főépítési indoklás, javaslat:

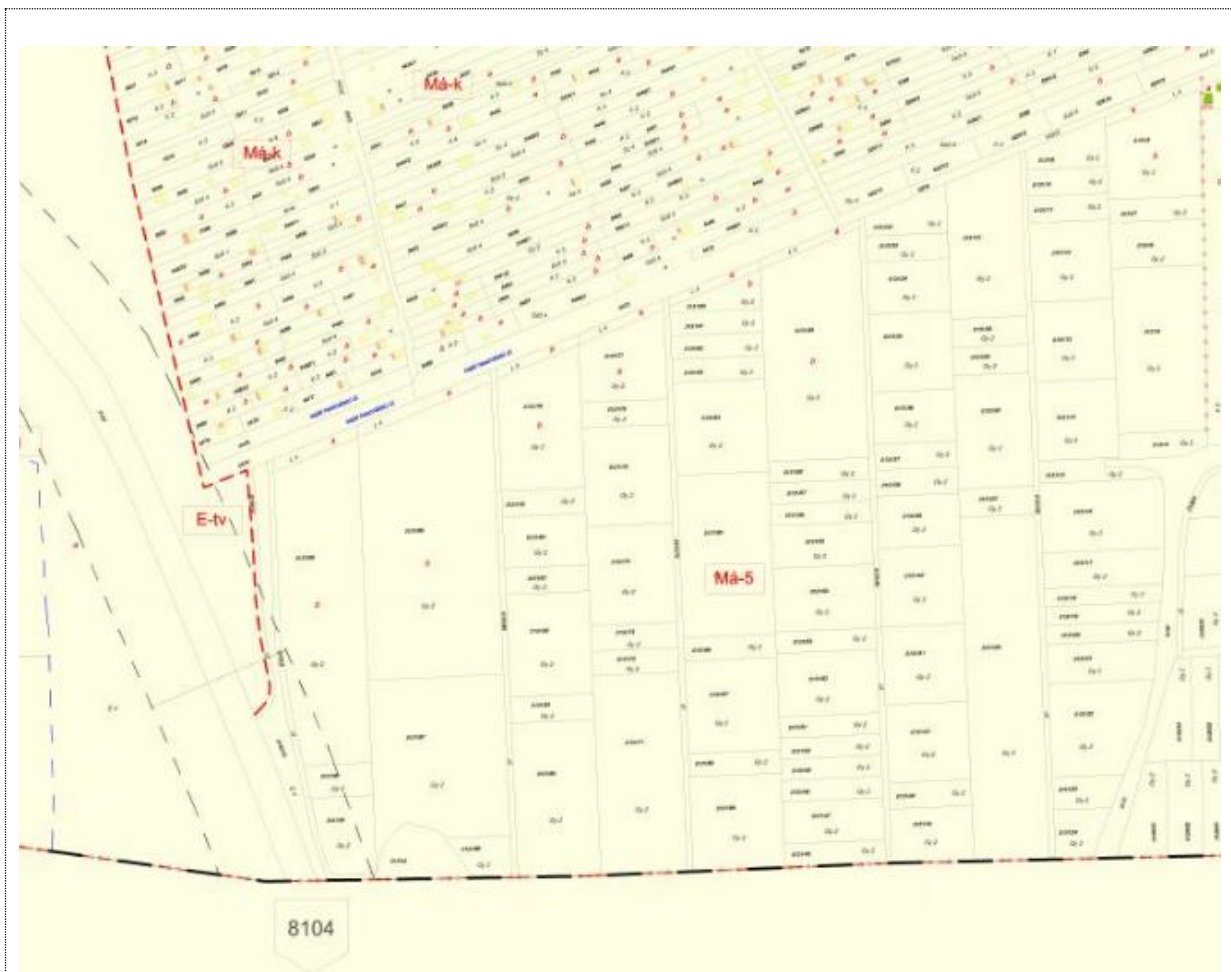
A 0131 hrsz-ú ingatlanok a város déli határán találhatóak, a településszerkezeti terv „gyümölcsös mezőgazdasági terület” területfelhasználásba sorolja.

Az ingatlan jelenlegi besorolása a szabályozási terven M-5 (min. kialakítható és beépíthető telekterület 30ha, max. beépíthetőség 1%, max. építménymagasság 4,5 m), a kért Mk övezetre az alábbi paraméterek vonatkoznak: min. kialakítható és beépíthető telekterület 3000 m², max. beépíthetőség 3%, max. építménymagasság 4,5 m

Szakmailag támogatható a kérés, amennyiben lakóépület elhelyezése az övezetben tiltott. Olyan új övezet meghatározása szükséges, mely a jelenleg kialakult telekstruktúrát figyelembe veszi. A lakófunkció kizárása és az elhelyezhető épületek pontos meghatározása azért szükséges, hogy valóban csak a műveléshez szükséges építmények legyenek elhelyezhetők.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel. Amennyiben Mk (kertes mezőgazdasági) övezet kerül kijelölésre, úgy a TSZT módosítása is szükséges.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



szabályozási terv - kivágat

3.

Kérelmező: Schneider Zoltán, 1318 hrsz., Móricz Zs. u. 4. (2011. december, F-28/25/2011)

A kérelem tárgya: Az Akácfa u. - Móricz Zs. u. - Kassai u. - Jókai Mór u. által határolt tömböt érintően kéri a jelenlegi Lke-1 besorolást Lke-2 -re módosítani annak érdekében, hogy a telkek megoszthatóak és tovább értékesíthetőek legyenek a tömbbelsőben.

Főépítési indoklás, javaslat:

A jelenlegi besorolás alapján (Lke-1) a min. kialakítható telekterület 700m², a kért építési övezetben (Lke-2) pedig 600m². A tömbbelsőben kialakítandó telkek csak akkor jöhetnek létre, ha az átsorolással egy időben a nyeles telek jelenlegi 6,0 méterre vonatkozó előírás módosul.

Szakmailag nem javasolható a terület, tömbbelső további sűrítése.

A telekalakításról szóló *85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet* 4.§ (2) bekezdés szerint a kialakítandó nyél területe a telekterület méretébe nem számít bele. Fontos szabály továbbá, hogy a nyél nélkül is meg kell lennie az előírt minimum telekszélességnek.

A nyeles telek méretéről csak részletes vizsgálat alapján lehet dönteni (egész településre egységes méret vagy területrészekenként eltérő méret meghatározása). Koncepcionális döntés szükséges a település egészét érintően a nyeles telkek tekintetében.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások - koncepcionális döntés szükséges a nyeles telkek kialakításával kapcsolatban



szabályozási terv - kivágat

4.

Kérelmező: Sarlayné Nemes Anita (2011. december, F-28/24/2011), 6404 hrsz.

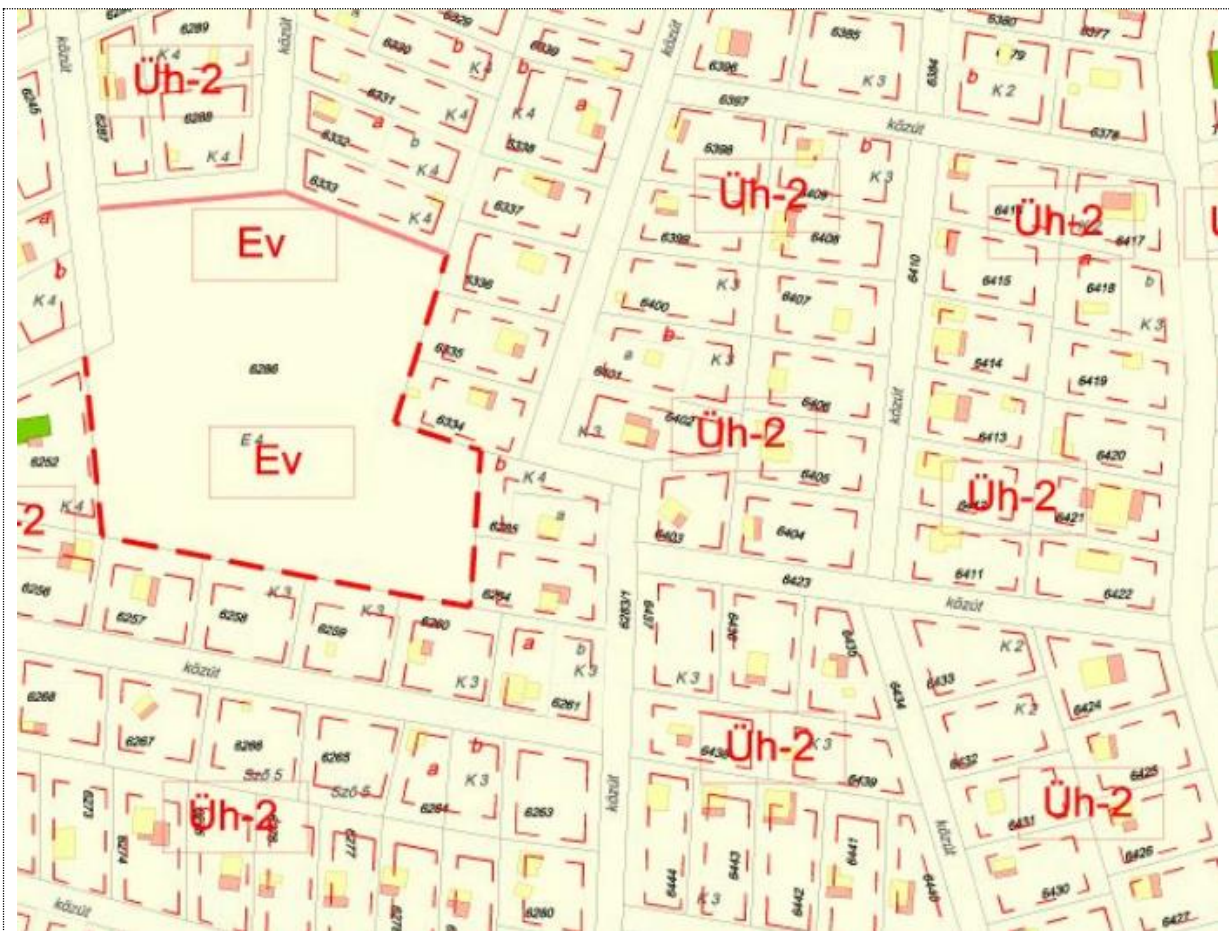
A kérelem tárgya:

A Pecató közműellátásának megoldatlanságában kéri az önkormányzat segítségét. Az érintett ingatlanokon víz, villany van, emellett rendelkeznek zárt rendszerű szennyvíztárolóval, így szeretnének építési engedélyt kapni. A terület csatornázatlan. Mivel a HÉSZ teljes közmű meglétéhez köti az építési engedély kiadását, így csatorna hiányában nem építközhetnek.

Főépítési indoklás, javaslat: A Pecató üdülőházas üdülőterületi besorolású (az érintett ingatlan Üh-2), ennek ellenére sokan lakóépületként és nem üdülőként használják az épületeket, illetve szeretnének lakóépületet építeni. Lakóépület elhelyezhetőségének biztosítása ellentétes lenne a terület üdülőövezeti besorolásával, annak felhasználásával. Szakmailag támogatható, a teljes felülvizsgálat keretében célszerű megoldást találni – a település minden érintett területére kiterjedő vizsgálat alapján. Ennek során megfontolandó például kis vállalkozásokban üzemeltetett szennyvíztisztító telepek működésének engedélyzése, az ilyen irányú fejlesztési lehetőségek vizsgálata.

Koncepcionális döntés szükséges a település egészét érintően. Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat – Pecató



Szabályozási terv - kivágat

5.

Kérelmező: Szikra Ágnes (2011. december, F-28/23/2011), 1024 hrsz

A kérelem tárgya:

Az 1146 m²-es telket a minimálisan kialakítható 600 m² miatt nem tudja megosztani. Kéri, hogy az a jelenlegi Lke-2 építési övezetben a 550 m² legyen a minimálisan kialakítható telekméret.

Főépítési indoklás, javaslat:A jelenlegi Lke-2 építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 600m², a kialakítható minimum telekszélesség 12m.

Az érintett ingatlan 1146 m², és ~11,5 m széles. A tömbben ez az egyedüli nem megosztott telek (úgynevezett átmenő telekről van szó, azaz mind a Bocskai, mind a József Attila utca felől megközelíthető), a Petőfi Sándor utca ezen ingatlanba fut bele.

Szakmailag nem javasolható az egész településre vonatkozóan az Lke-2 jelű építési övezet paramétereinek módosítása. Egy telekre eltérés vagy másik övezet kijelölése nem engedhető meg, mivel az OTÉK előírása alapján az azonos helyzetben lévő telkeket azonos jogok és kötelezettségek kell, hogy megillessék A telek kialakult, speciális helyzete miatt szakmailag településképi okokból javasolható a módosítás. Támogatás esetén új építési övezet létrehozása lehetséges olyan paraméterekkel, hogy a telek megosztható legyen (min. kialakítható telek 570m², 11 m min. kialakítható telekszélesség). Az új építési övezetet nem csak az érintett ingatlanon, hanem az egész tömbön szükséges kijelölni.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



Szabályozási terv - kivágat

6.

Kérelmező: Ruip János (2011. december, F-28/22/2011)

A kérelem tárgya:

A 2154 hrsz-ú telkének megoszthatóságának rendezését kéri, mivel a HÉSZ előírásai alapján nem tudja megosztani.

Főépítési indoklás, javaslat:

A telek területe 1244 m², a jelenlegi besorolás szerint (Lke-1) a minimálisan kialakítható telekterület 700m².

A 2x700=1400 m², ami jelentősen több, mint az érintett telek mérete.

A telekalakításról szóló *85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet* 4.§ (2) bekezdés szerint a kialakítandó nyél területe a telekterület méretébe nem számít bele. Fontos szabály továbbá, hogy a nyél nélkül is meg kell lennie az előírt minimum telekszélességnek.

Koncepcionális döntés szükséges a település egészét érintően a nyeles telek kialakítására vonatkozóan. A nyeles telek méretéről csak részletes vizsgálat alapján lehet dönteni (egész településre egységes méret vagy területrészenként eltérő méret meghatározása).

Szakmailag nem javasolható a terület további sűrítése.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



Szabályozási terv - kivágat

7.

Kérelmező: Molnár Tibor, Harmati Rita (2011. december, F-28/21/2011)

A kérelem tárgya:

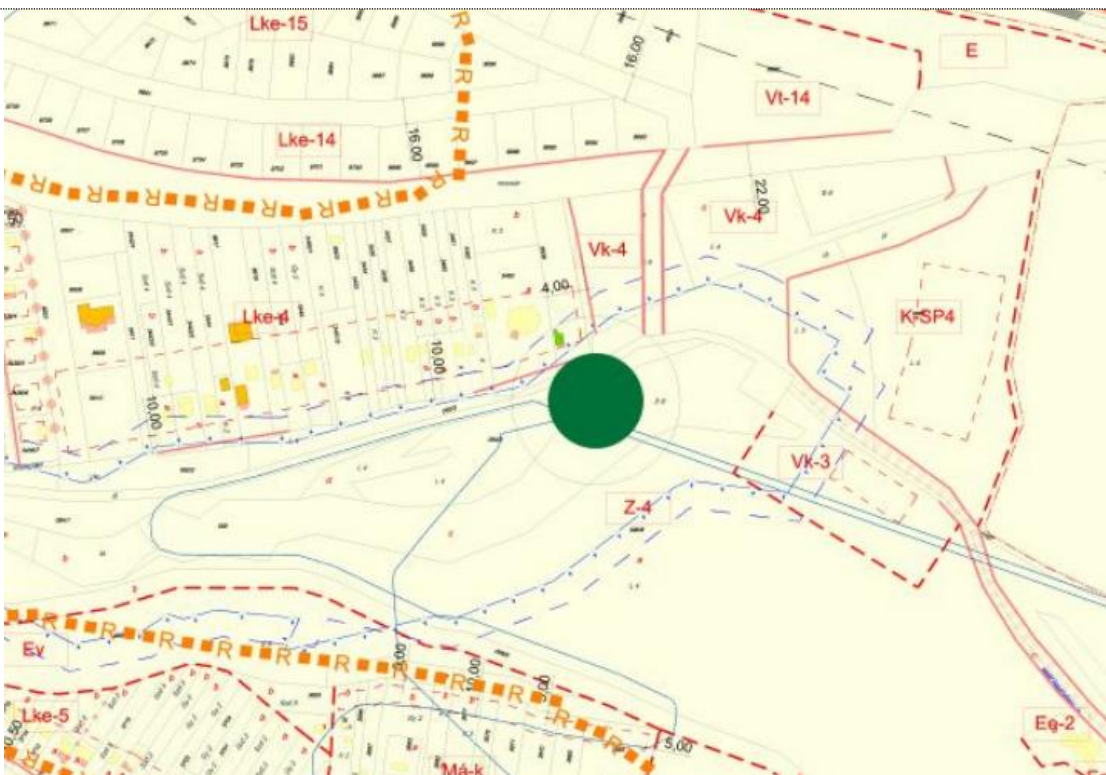
1. HÉSZ előírásaira vonatkozó javaslatok annak érdekében, hogy az érintett ingatlanokon a táj karaktervédelme biztosított legyen, amellyel elősegítse a környezettudatos zöld házak építését (096/8, /4, 0106, 0109 hrsz.), továbbá kéri az övezethatárok felülvizsgálatát, az építési hely törlését, a forrás 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 elhelyezhetőek legyenek.
4. HÉSZ 6.§ (9) bekezdés - a gépkocsik felszínen történő elhelyezésre tett javaslat a vízfolyások védőterületével érintett telkeken.

Jelenleg: Lke-12

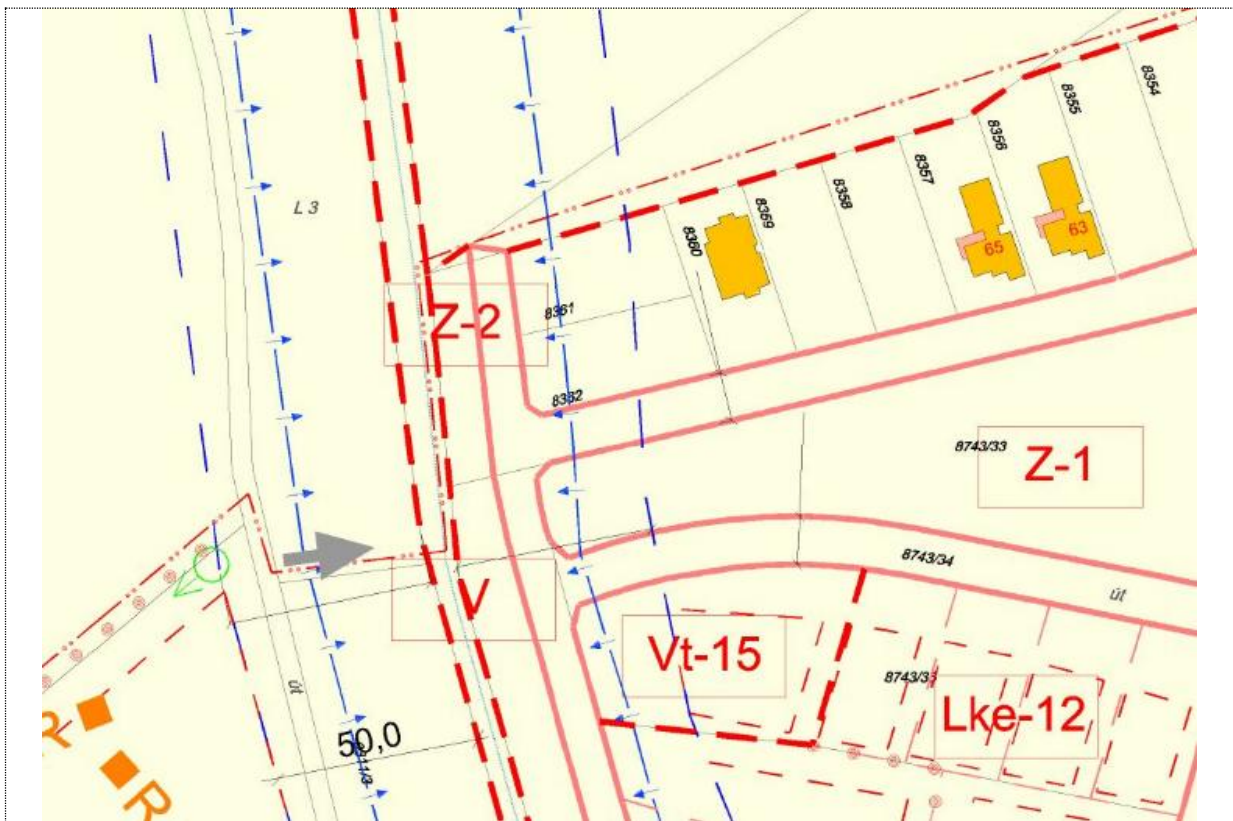
Főépítési indoklás, javaslat:

1. A javasolt módosítások jelenlegi formájukban nem feleltethetőek meg a magasabb szintű jogszabályoknak, pontosításuk az elérni kívánt célokhoz igazítva szükséges.
 2. A jogi átvezetés szükséges az új telekalakításoknak megfelelően.
 3. Részletes vizsgálatokat igényel a tervezett fejlesztés pontos ismeretében. Támogatás esetén vizsgálandó az övezeti besorolás módosítása is.
 4. Az érintett ingatlanok: 8361, 8362 hrsz. Az OTÉK 42.§-a és a 4. sz. melléklete szabályozza a gépkocsi elhelyezésére vonatkozó szabályokat. A mellékletben meghatározott értékektől parkolási rendelet alapján lehet eltérni. A két gépkocsi/lakás előírása felülvizsgálandó abból a szempontból, hogy valóban indokolt-e. A HÉSZ előírásainak megfeleltetése szükséges a magasabb szintű jogszabályoknak.
- Támogatás esetén a módosítások HÉSZ/SZT módosítást igényelnek, a 3. pont miatt, a részletes vizsgálatok alapján a TSZT módosítása is szükséges lehet.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



Szabályozási terv - kivágat (1., 2., 3. pont)



Szabályozási terv – kivágat (4. pont)

8.1

Kérelmező: Molnár Sándor, Biai Református Egyházközség
(2011. december, F-28/19/2011)

A kérelem tárgya:

A 456/2., 455/1, 454, 453 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a református felekezeti iskola tervezett építése miatt kérik a homlokzati magasság értékének növelését 11,00 méterre, valamint az oldalhatáron álló beépítési mód módosítása a tervezett elhelyezésnek megfelelően (középre vagy jobb oldalra tájolt).

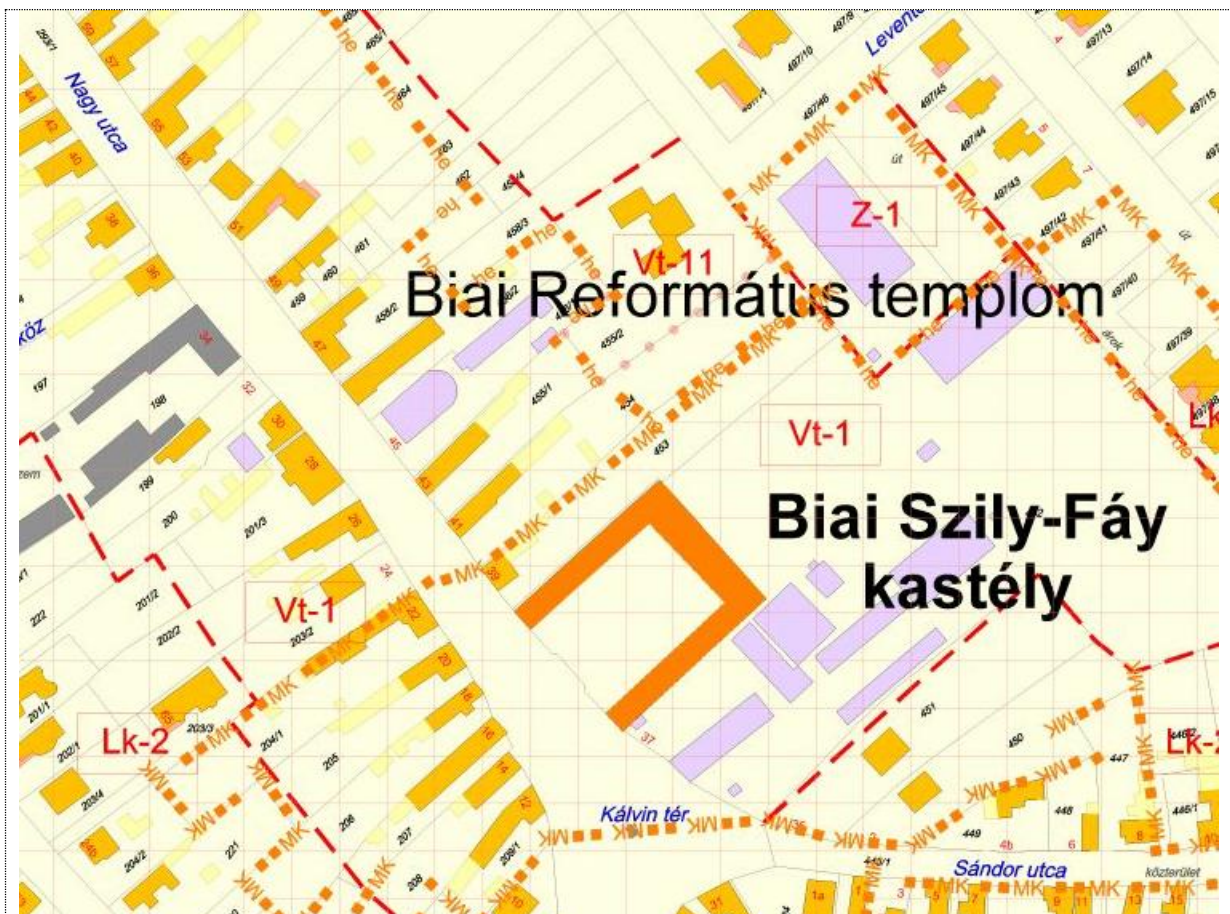
Főépítési indoklás, javaslat:

A jelenlegi építési övezeti besorolás: Vt-1 övezet (600 m², 14,0m, 50%, 6,0 m, O-Z). A 11,0 m ép. magasság túlzó, városképileg kedvezőtlen, kisebb érték meghatározása támogatható. Az egész övezetre vonatkozóan módosítani az értékeket nem célszerű, így támogatása esetén új építési övezet megalkotása szükséges.

Szakmailag a fejlesztés részleteinek ismeretében lehet nyilatkozni. Természetesen az iskola építése támogatandó, azonban annak elhelyezését a kialakult utcaképhez igazodóan kell megvalósítani.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások/felülvizsgálat



Szabályozási terv - kivágat

8.2

Kérelmező: Molnár Sándor, Biai Református Egyházközösség
(2011. december F-28/18/2011)

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 kérik, hogy a tervezett megosztása után egy ~9200m² területet temető területből településközponti vegyes területbe sorolja az önkormányzat (K-T > Vt-1). A 437/27 hrsz-ú ingatlant kérik szintén Vt-1 jelű építési övezetbe sorolni.

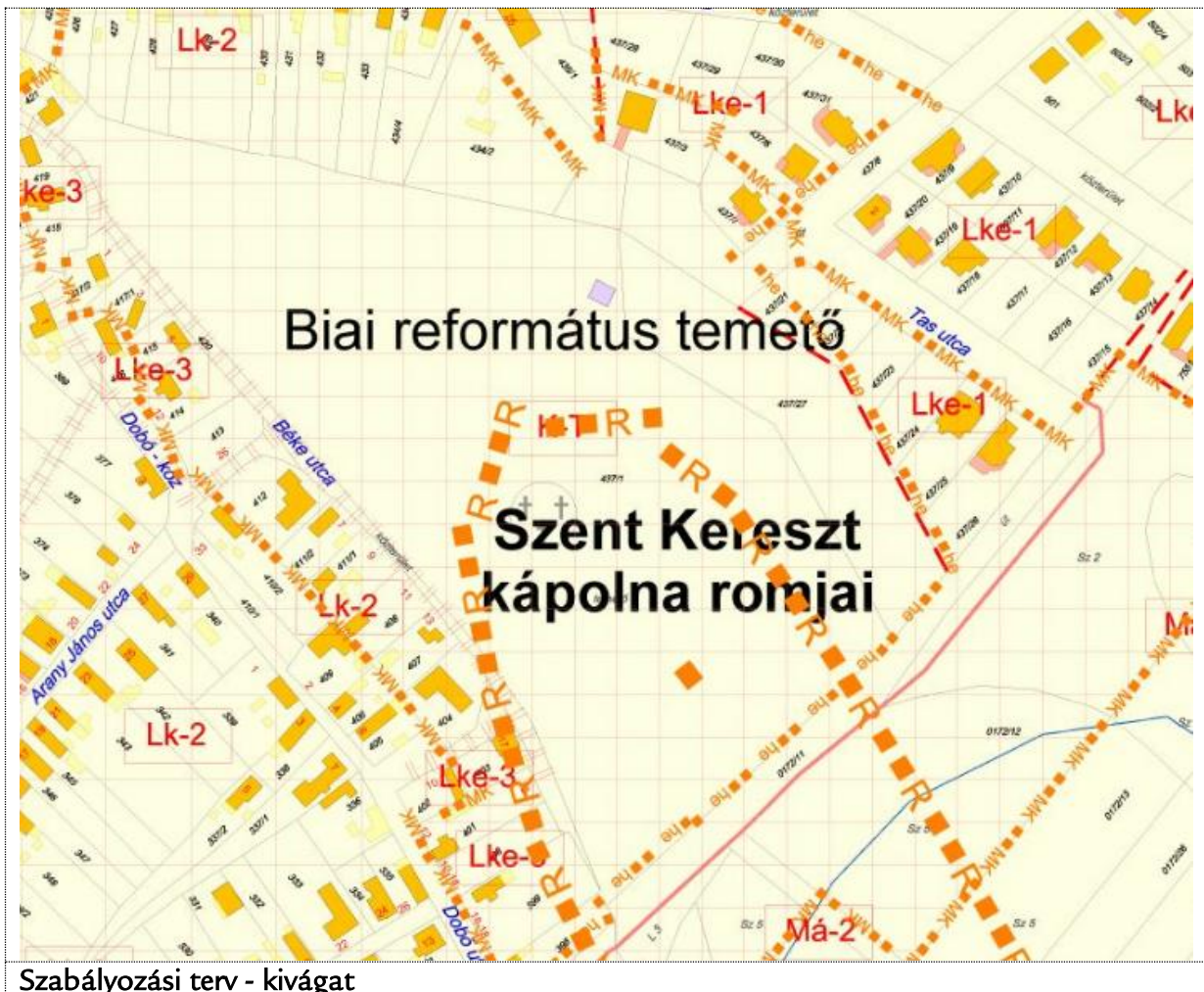
Főépítési indoklás, javaslat:

A kért módosítás ~15.000 m² módosítását jelentené.

Szakmailag a fejlesztés részleteinek ismeretében lehet nyilatkozni, azonban temető mellett iskola létesítése nem szerencsés, emellett a 8.1 pontban jelezett területen is iskolát szeretnének létesíteni. Két egyházi iskola építése nem reális.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - egyedi kérelmek



Szabályozási terv - kivágat

9.

Kérelmező: Nagy Csaba (2011. december, F-28/17/2011)

A kérelem tárgya:

Kéri a HÉSZ előírásainak módosítását, hogy a méhészet bekerítése vadkerítéssel, villanypásztorral lehetséges legyen külterületi gyümölcsösök esetében

Főépítési indoklás, javaslat:

Jelenlegi előírások nem tiltják kerítés létesítését Mk (kertes mezőgazdasági) területeken, korlátozást az Má (általános mezőgazdasági) területek esetében ír elő a HÉSZ.

Személyes egyeztetést kezdeményeztünk (2012.06.25, F-2/76/2012), válasz eddig nem érkezett.

Villanypásztor létesítése szakmailag nem támogatható, kerítés létesítése jelenleg nem tiltott az Mk övezetekben, Má övezetekben azonban igen.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások

10.

Kérelmező: Fischlné Csoma Erzsébet

A kérelem tárgya:

A teljes közmű nem biztosított, kéri a csatornázás alternatív megoldásának támogatását.

Főépítési indoklás, javaslat:

A Pecató üdülőházas üdülőterületi besorolású (az érintett ingatlan Üh-2), ennek ellenére sokan lakóépületként és nem üdülőként használják az épületeket, illetve szeretnék lakóépületet építeni. Lakóépület elhelyezhetőségének biztosítása ellentétes lenne a terület üdülőövezeti besorolásával, annak felhasználásával.

Szakmailag támogatható, a teljes felülvizsgálat keretében célszerű megoldást találni – a település minden érintett területére kiterjedő vizsgálat alapján. Ennek során megfontolandó például kis vállalkozásokban üzemeltetett szennyvíztisztító telepek működésének engedélyezése, az ilyen irányú fejlesztési lehetőségek vizsgálata.

Koncepcionális döntés szükséges a település egészét érintően.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat – Pecató

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
- üzemanyagtöltő állomás
- vendéglátási és egyéb szórakoztató létesítmények

Főépítési indoklás, javaslat:

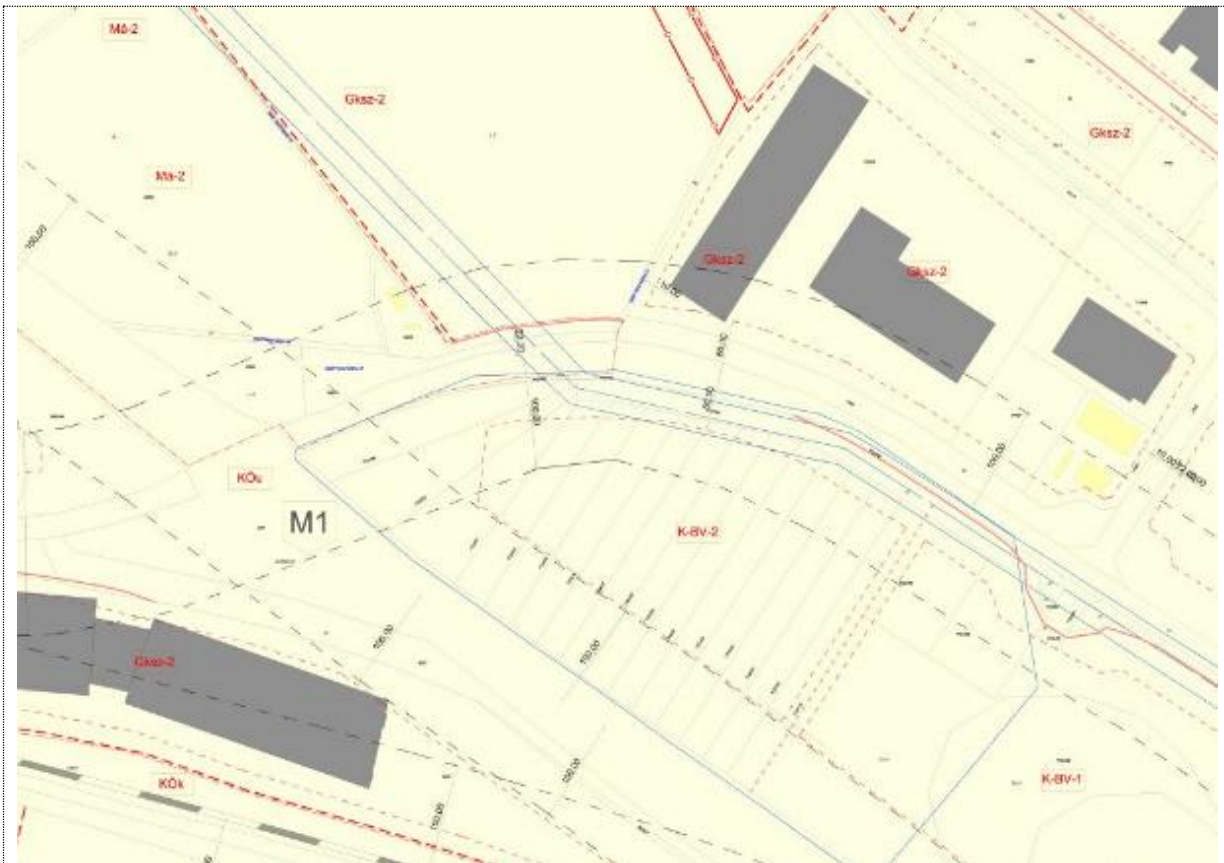
Védőtávolság érinti a területet.

Tisztázni szükséges pontosan milyen funkciót szeretnének elhelyezni, mivel a kért funkciók, épületek nem egyeztethetők össze a bevásárló központ övezet funkcióival. Pontosítást kezdeményeztem (2012.06.25, F-2/75/2012), válasz eddig nem érkezett. A 7724/62 hrsz-ú ingatlant a rendelkezésre álló térképek alapján vélelmezhetően belső feltáró útnak alakították ki.

Mivel a jelzett funkciók nem egyeztethetők össze a bevásárló központ övezet funkcióival, így támogatás esetén új építési övezet kijelölése indokolt.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel, TSZT módosítást a megoldás függvényében igényelhet.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek



13.

Kérelmező: Szamos Krisztián (2011. december, F-28/13/2011), 2970 hrsz.

A kérelem tárgya:

Kéri az Üh övezetekre vonatkozó teljes közművesítés előírásának HÉSZ-ben történő korrigálását, valamint a Katalin-hegyen feltüntetett 12,0 m széles út újragondolását, annak csökkentését.

Főépítési indoklás, javaslat:

2970/1 és /2 hrsz. létezik a nyilvántartás szerint. A kérelemben jelzett módosítási javaslat, miszerint kötelező legyen a vezetékes hálózatra rákötni, amennyiben az elkészült, ellentétes a magasabb szintű jogszabályokban foglaltakkal. A HÉSZ nem írhat elő ilyen kötelezést.

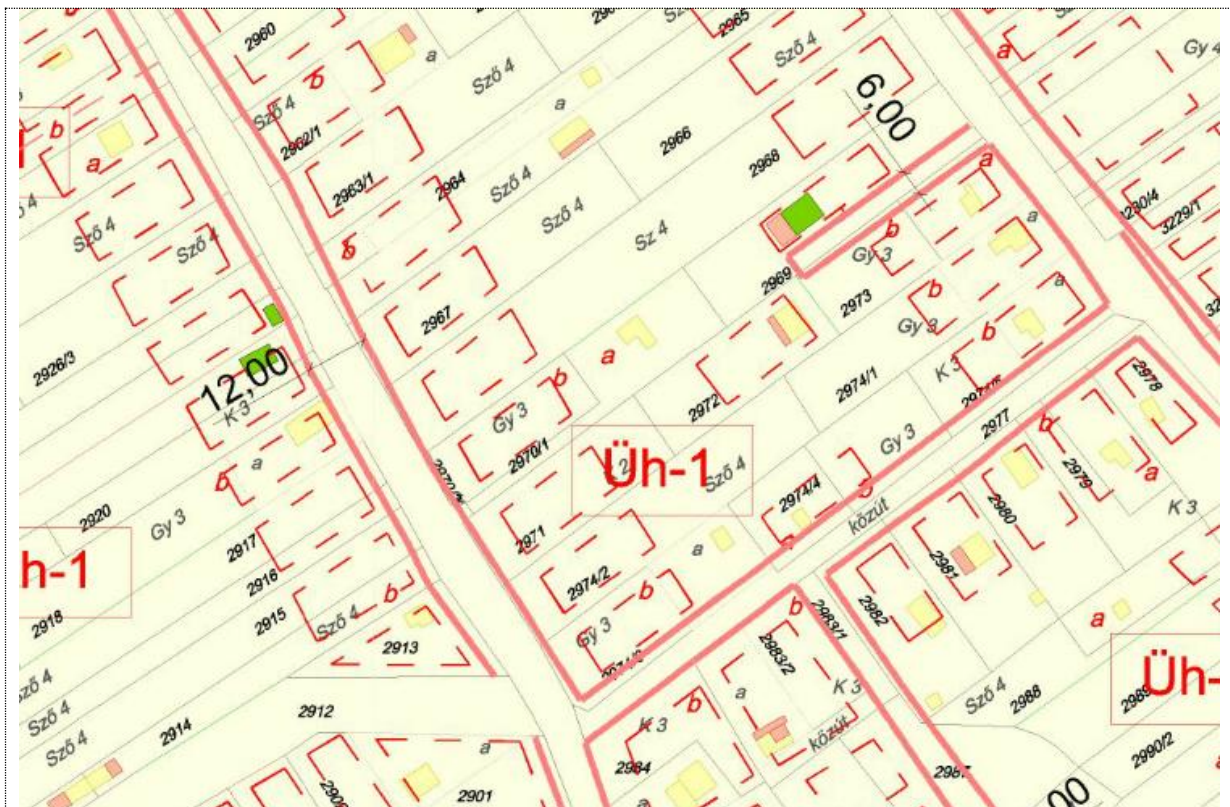
A Katalin-hegy üdülőházas üdülőterületi besorolású (Üh-1), ennek ellenére sokan lakóépületként és nem üdülőként használják az épületeket, illetve szeretnének lakóépületet építeni. Lakóépület elhelyezhetőségének biztosítása ellentétes lenne a terület üdülőövezeti besorolásával, annak felhasználásával.

Szakmailag támogatható, a teljes felülvizsgálat keretében célszerű megoldást találni. A Katalin-hegy úthálózatának teljes felülvizsgálata is szükséges, ennek során a közterületek tervezett szélességét mindenképpen felül kell vizsgálni, ez szorosan összefügg a közművek elhelyezésével

Konceptcionális döntés szükséges a település egészét érintően.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel, az úthálózat felülvizsgálata a TSZT módosítását is igényelheti.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Katalin-hegy



Szabályozási terv - kivágat

14.

Kérelmező: Cselényi László, Magyar Belmisszió (2011. december, F-28/12/2011)

A kérelem tárgya: A 3666 hrsz-ú ingatlanukon egy 45m²-es faházat szeretnének elhelyezni, azonban a jelölt építési hely miatt a hátsó telekhatár felé, ahová ezt tervezik, nem képzelhető el. Személyes egyeztetést követően az építési hely törlését kérik, mivel a szomszédos ingatlanok is az ő tulajdonukban vannak, így másik telken is elhelyezhető a faház.

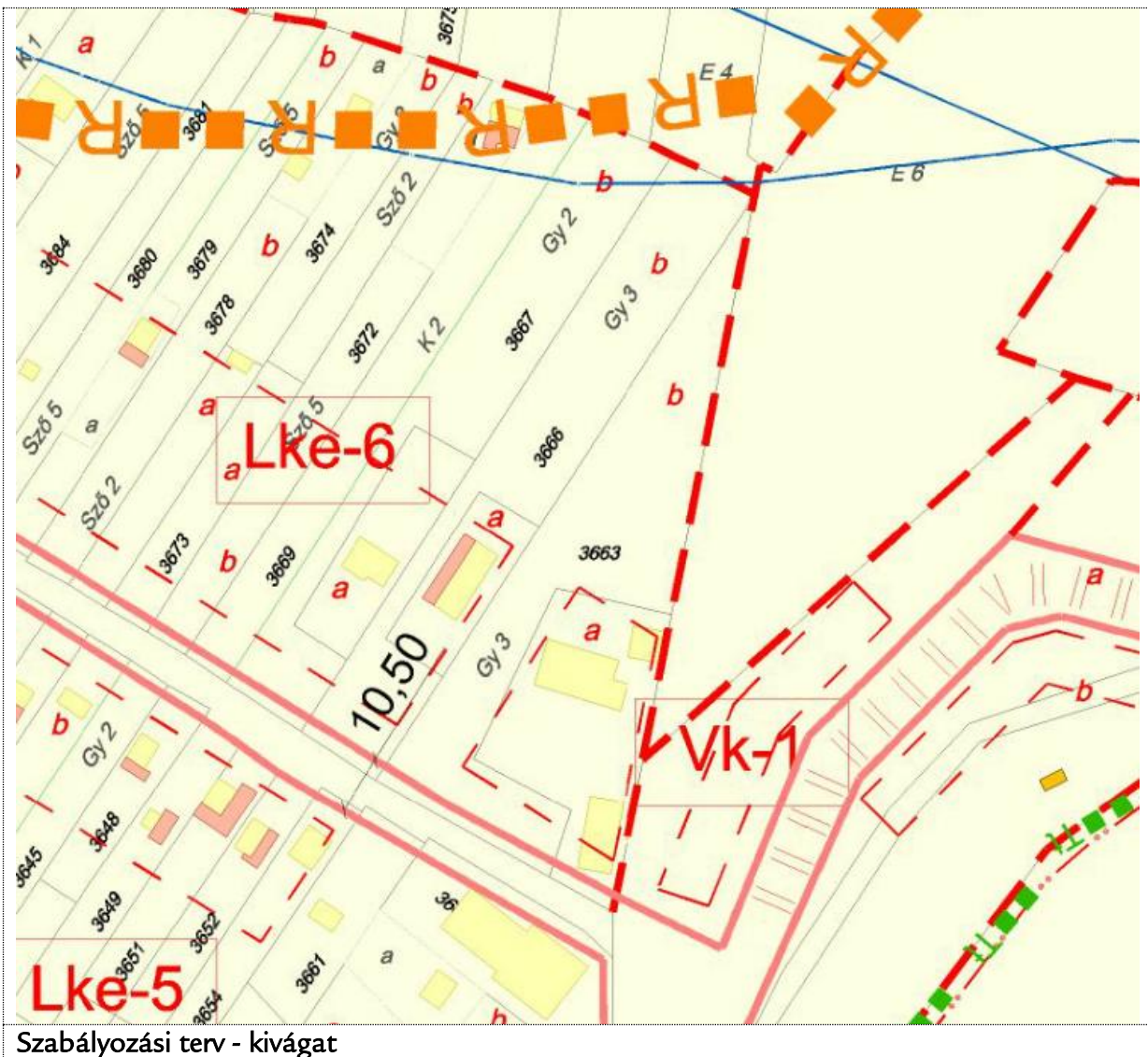
Főépítész indoklás, javaslat:

A hatályos terv célja az épületek terven jelzett sávjában való elhelyezése. Amennyiben ezen „korlát” törlésre kerülne, úgy a hátsó telekhatár felé is épülhetnének épületek. A légifotó alapján azonban már több olyan épület van, mely ezen sávon kívül helyezkedik el.

Az építési hely jelölése nem felel meg az OTÉK előírásainak, így amennyiben nem kerül támogatásra a korlát törlése, úgy akkor is javasolt a szabályozási terv korigálásával (az építési hely törlésével) együtt a HÉSZ-ben rögzíteni, hogy az épületeket az utcai telekhatártól hány méterrel belül kell elhelyezni.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



15.

Kérelmező: Alsó-köz utca lakossága (2011. december, F-28/11/2011)

A kérelem tárgya:

Kérik az Alsó köz utca és Patak utca szabályozásának csökkentését.

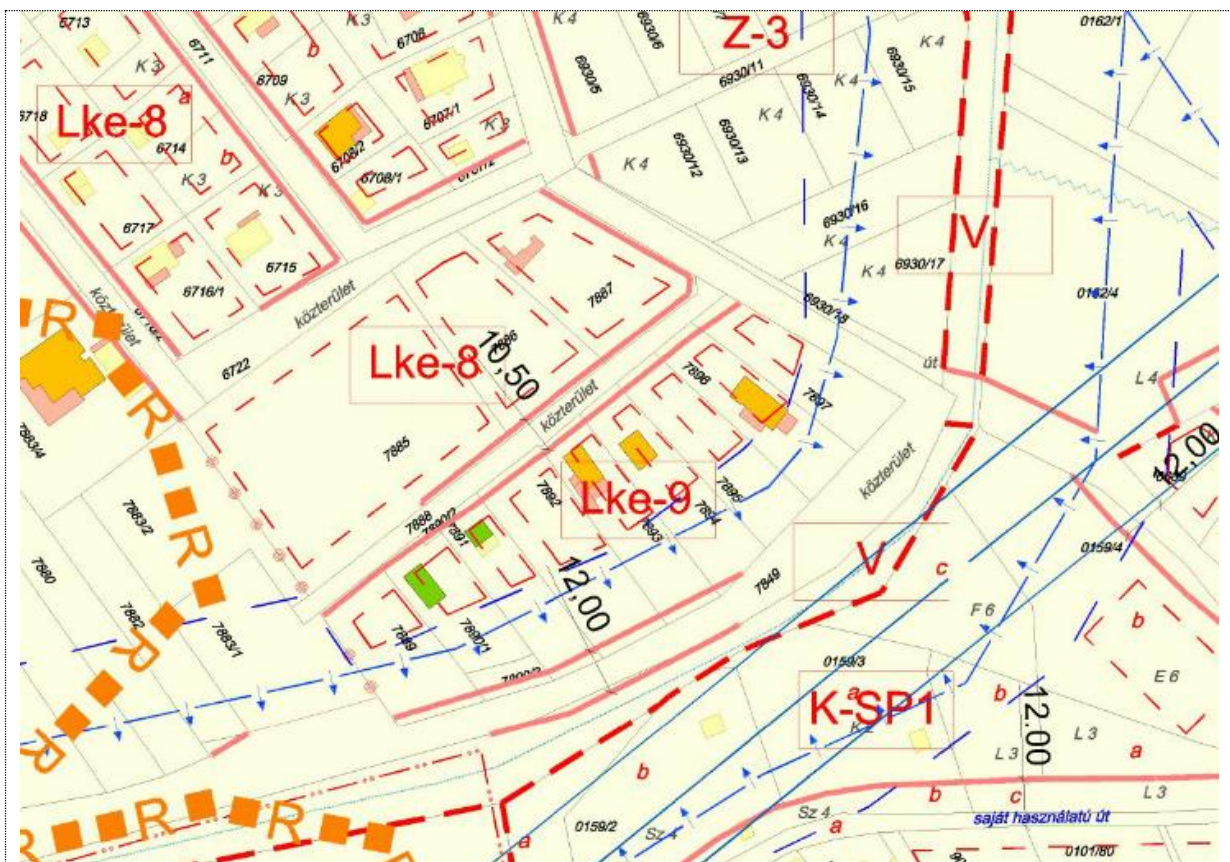
Főépítési indoklás, javaslat:

Szakmailag támogatandó a Patak utca jelenlegi szélességének változatlanul hagyása, míg az Alsóköz u. szélessége felülvizsgálandó.

A vizsgálatoknak ki kell terjednie a meglévő közművek elhelyezkedésére, valamint a tervezett közmű elhelyezhetőségére annak érdekében, hogy ne lehetetlenüljön el ezek kialakítása a későbbiekben.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek



Szabályozási terv - kivágat

16.

Kérelmező: Karuczka Béla, Karuckáné Szamosi Eszter
(2011. február, E-43/1/2011; 2011. december, F-28/10/2011), 6412 hrsz.

A kérelem tárgya:

Pecató, közművesítéssel kapcsolatos problémák rendezését kérik.

Főépítési indoklás, javaslat:

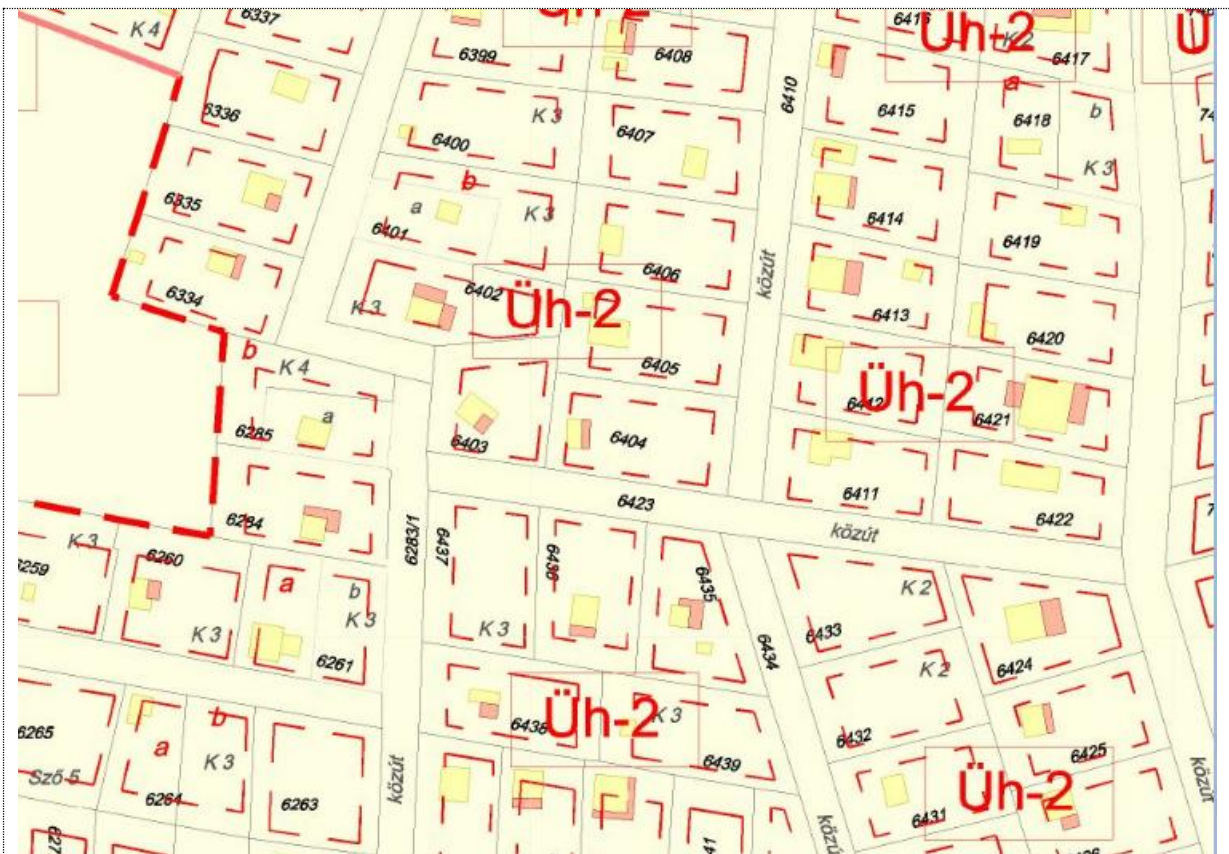
A Pecató üdülőházas üdülőterületi besorolású (az érintett ingatlan Üh-2), ennek ellenére sokan lakóépületként és nem üdülőként használják az épületeket, illetve szeretnék lakóépületet építeni. Lakóépület elhelyezhetőségének biztosítása ellentétes lenne a terület üdülővezeti besorolásával, annak felhasználásával.

Szakmailag támogatható, a teljes felülvizsgálat keretében célszerű megoldást találni – a település minden érintett területére kiterjedő vizsgálat alapján. Ennek során megfontolandó például kis vállalkozásokban üzemeltetett szennyvíztisztító telepek működésének engedélyezése, az ilyen irányú fejlesztési lehetőségek vizsgálata.

Konceptcionális döntés szükséges a település egészét érintően.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat – Pecató



Szabályozási terv - kivágat

17.

Kérelmező: Schaffer István (2011. december, F-28/9/2011)

A kérelem tárgya:

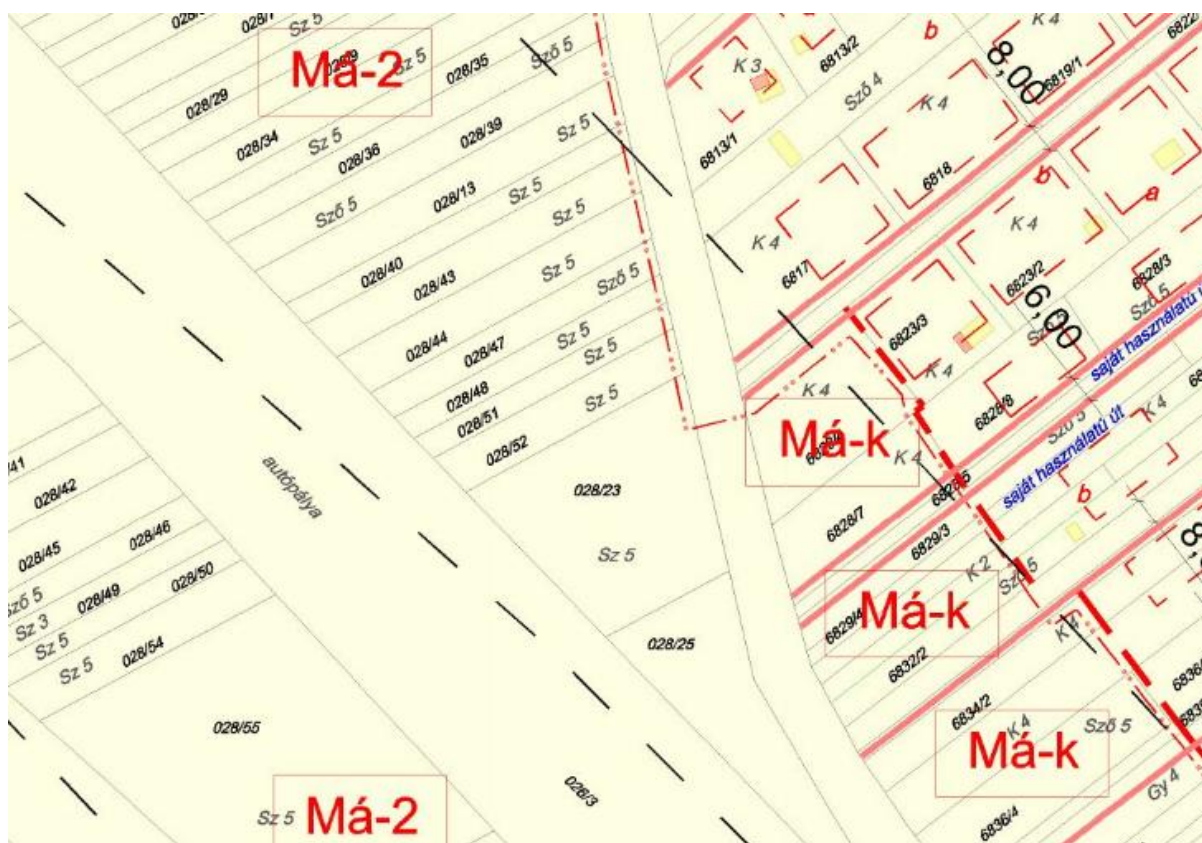
Kéri a 6823/4 hrsz-ú ingatlanának Má-k övezetből üdülőterületbe való átsorolását. Tájékoztatója szerint a „természetes zajvédő vonal” miatt nem került át korábban átsorolásra – azóta a zajvédő fal elkészült.

Főépítészeti indoklás, javaslat:

Amennyiben a védőtávolság oka foggyottá vált, úgy az azzal érintett összes telek besorolását is felül kell vizsgálni. Az OTÉK 38.§ (6) bekezdése alapján azonban gyorsforgalmi út esetében a tengelytől számított 250-250 m széles területen belül nem jelölhető ki beépítésre szánt terület (gazdasági és néhány különleges beépítésre szánt terület kivételével). Az érintett ingatlan ezen területsávon belül található.

Jogsabályi előírás miatt a módosítás nem támogatható.

Hatályos OTÉK előírás miatt nem megoldható, a jogszabály változása esetén kerülhet majd sor rá.



Szabályozási terv - kivágat

18.

Kérelmező: Fodor Zsolt (2011. december, F-28/8/2011)

A kérelem tárgya:

A 1912 hrsz-ú telkének megoszthatóságát kéri, mivel az övezeti besorolás miatt ez most nem biztosított.

Főépítési indoklás, javaslat:

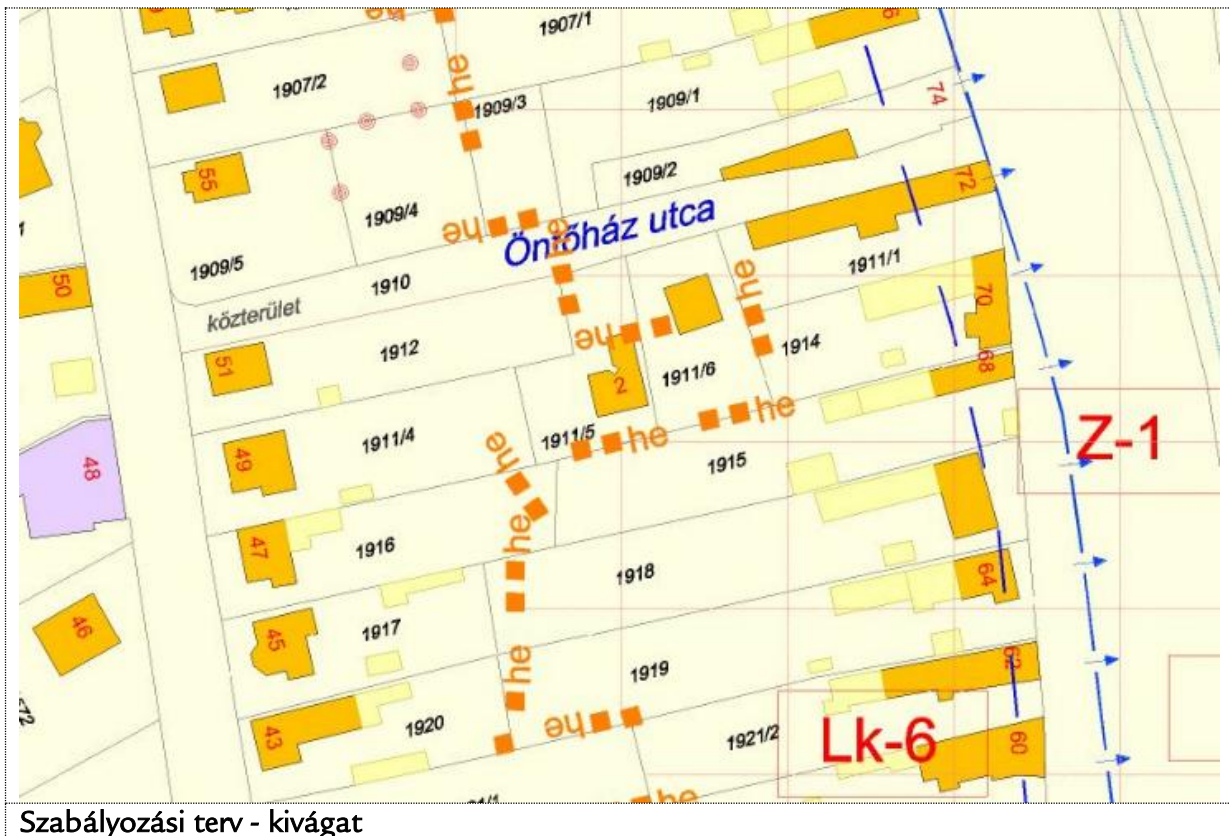
A jelenlegi besorolás Lk-6 jelű építési övezet, melyben a kialakítható legkisebb telekterület 700 m². Az ingatlan 1171 m². Mivel nincs mélysége a teleknek, így egy esetleges megosztást követően a létre jövő un. fekvő telek beépíthetősége nem lenne biztosítható (előkert, hátsókert nem tartható).

Szakmailag nem indokolt az építési övezet módosítása ($2 \times 700 \text{ m}^2 = 1400 \text{ m}^2 > 1171 \text{ m}^2$)

Szakmailag nem támogatható.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



Szabályozási terv - kivágat

19.

Kérelmező: Ingtalantulajdonosok (2011. december, F-28/7/2011)

A kérelem tárgya: A Sósikúti út és Barackvirág utca közötti területre vonatkozó 8/2006. (V.25.) számú rendelet hatályba léptetését kérik.

Főépítési indoklás, javaslat:

A HÉSZ 1.§ (3) bek. c) pontja alapján a rendelet ezen területre nem terjed ki. A PMKH Törvényességi Főosztály kifogással élt az érvényes, de nem hatályos rendelettel kapcsolatban és felhívta a figyelmet a helyzet mielőbbi rendezésére.

Mindenképpen rendezendő a terület jogi helyzete. A szabályozási terv nem áll rendelkezésre. Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - egyedi kérelmek

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.

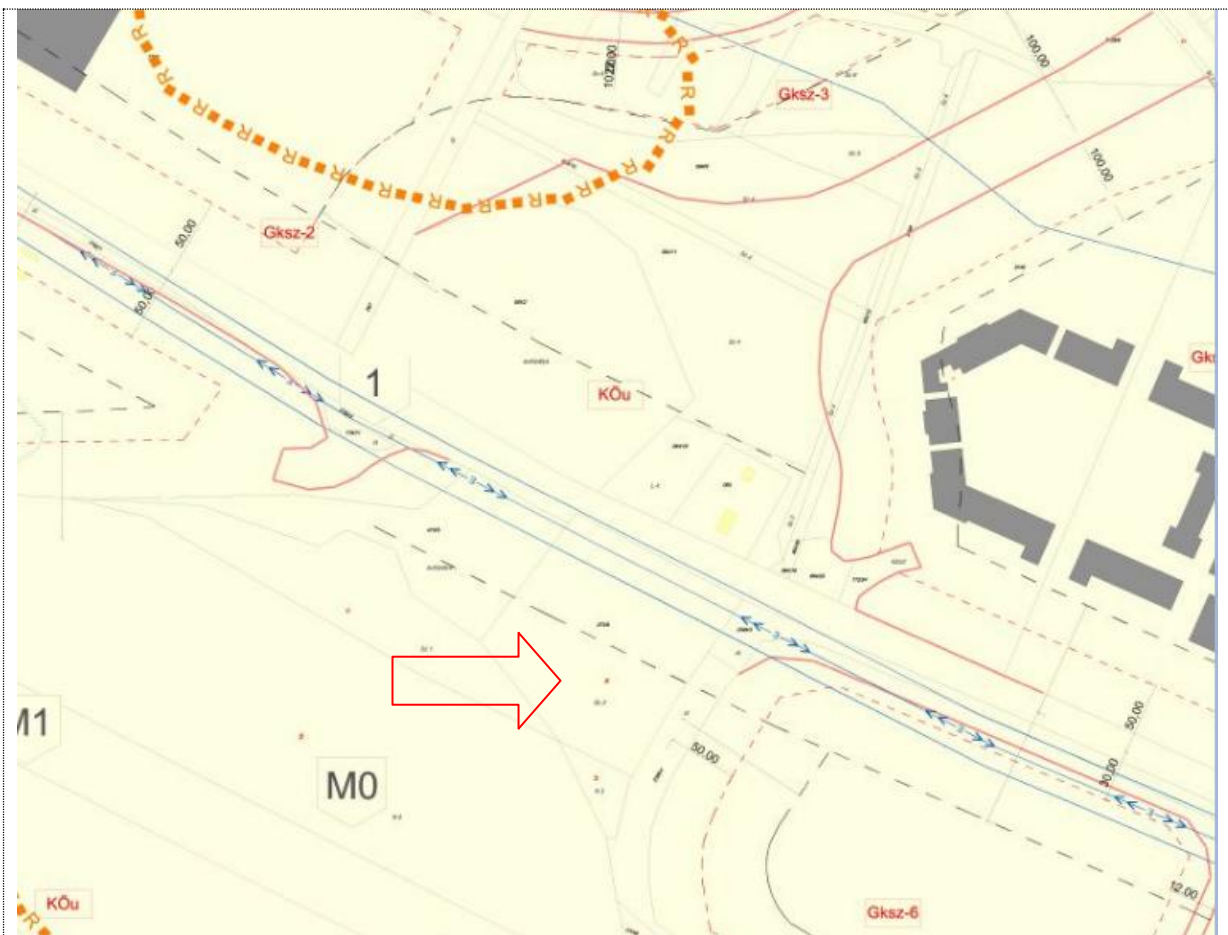
Főépítési indoklás, javaslat:

Az érintett ingatlan a településszerkezeti terv szerint közlekedési területfelhasználásba tartozik, a szabályozási terven szintén, azonban a szabályozási vonalak rendezése, egyértelműsítése szükséges.

A telek az M1 - M0 és 1-es út által határolt, így részletes vizsgálatok alapján, a közlekedési hatósággal előzetesen egyeztetve képzelhető el az esetleges átsorolás.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, valamint a biológiai aktivitás pótlása is szükséges.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - egyedi kérelmek



Szabályozási terv - kivágat

21.

Kérelmező: Mogyorósi Miklósné (2011. december, F-28/5/2011)

A kérelem tárgya:

Kéri 3 méteres nyeles telek kialakításának lehetősége a HÉSZ szerinti 6 m helyett a 1063/2 hrsz-ú, 1300m²-es ingatlanán.

Főépítési indoklás, javaslat:

Jelenleg Lke-2 besorolású a telek, melyre vonatkozóan a legkisebb kialakítható telekterület 600m², minimum szélessége pedig 14 m.

A jelenlegi beépítés nem teszi lehetővé a nyeles telek kialakítását.

Számításaink szerint emellett a telek ~220m²-rel kisebb az alaptérkép szerint, mint a tulajdoni lapon jegyzett 1300m².

A telekalakításról szóló *85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet* 4.§ (2) bekezdés szerint a kialakítandó nyél területe a telekterület méretébe nem számít bele. Fontos szabály továbbá, hogy a nyél nélkül is meg kell lennie az előírt minimum telek szélességnek.

Koncepcionális döntés szükséges a település egészét érintően a nyeles telek kialakítására vonatkozóan. A nyeles telek méretéről csak részletes vizsgálat alapján lehet dönteni (egész településre egységes méret vagy területrészekenként eltérő méret meghatározása).

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



Szabályozási terv - kivágat

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.

Főépítési indoklás, javaslat:

Egy telek akkor válik építési telekké (azaz beépíthető területté) az Építési törvény alapján, ha az közútról vagy magánúrtól megközelíthető. Az érintett területen van egy út, melyről a telkek régóta megközelíthetőek, azonban ez az ingatlan nyilvántartásban nem közterületként szerepel, a határoló erdő területén található. Ezen útról közelíthető meg a Szily kápolna is.

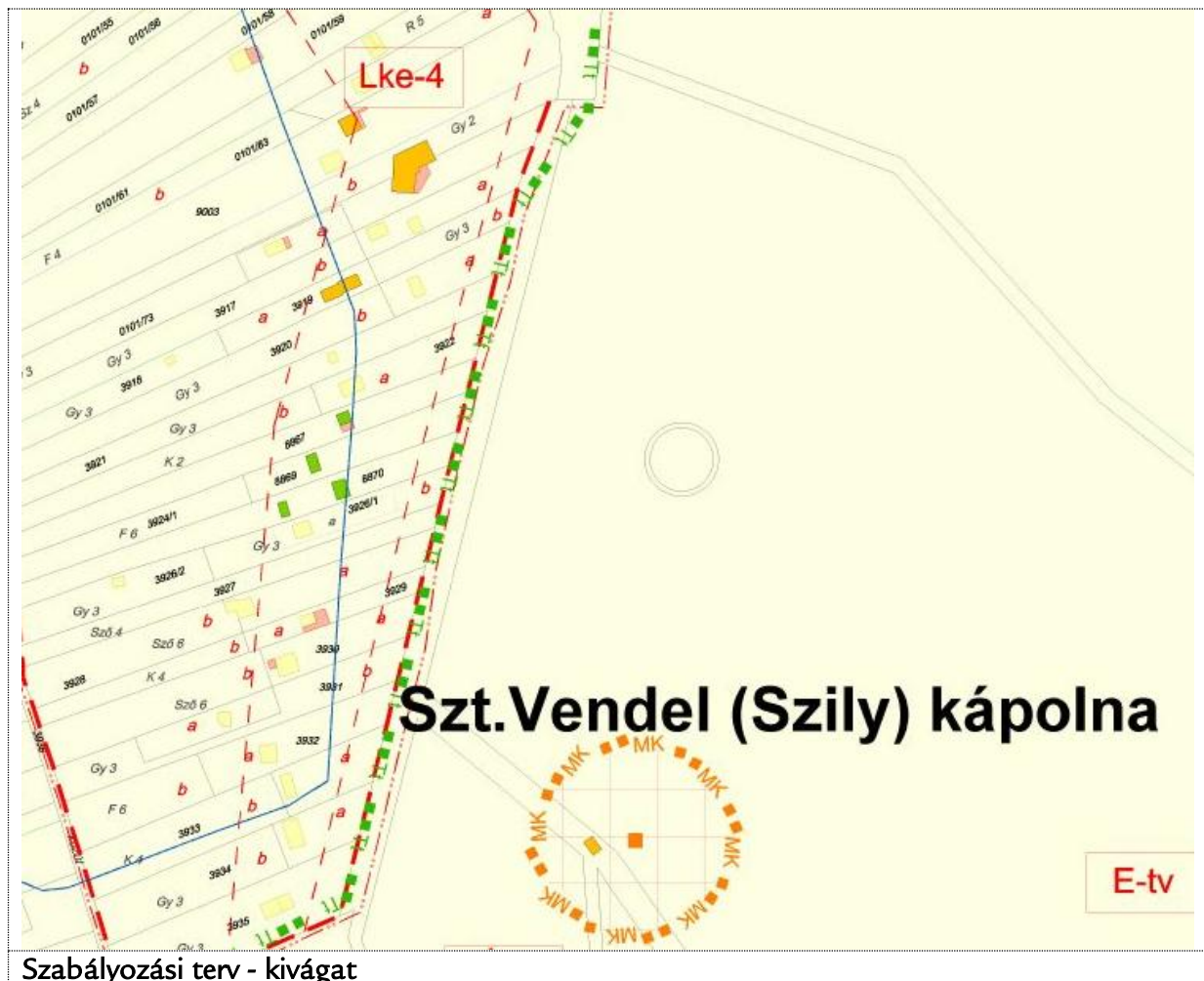
A Polgármesteri Hivatal többször is kezdeményezte a Pilisi Parkerdő Zrt., mint kezelő felé az ingatlanon történő út kiszabályozását, azonban a telekalakítási eljárás a szakhatósági szakaszban a szakhatóságok által elutasításra került.

2002 előtti településrendezési tervekben az út kiszabályozása szerepelt, azonban később lekerült a tervekről.

Mivel az erdő része a természetvédelmi területnek, így a természet védelméről szóló törvény alapján az út kiszabályozásának jogi akadályai lehetnek (jogi értelmezéstől függően). Az érintett lakóterület telkein új út kiszabályozása azért nem lehetséges, mert ezzel néhány telek beépíthetatlenné válna illetve jelentős területet veszítenének.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - egyedi kérelmek



23.

Kérelmező: Udvardi Nikolett, Mészáros Gábor (2011. december)

A kérelem tárgya:

Kérik az Erdőalja utca 12 méteres szabályozásának felülvizsgálatát.

Főépítési indoklás, javaslat:

Koncepcionális döntés szükséges az utak szabályozásának felülvizsgálatával kapcsolatban. A Katalin-hegy úthálózatának teljes felülvizsgálata szükséges, ennek során a közterületek tervezett szélességét mindenképpen felül kell vizsgálni.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Katalin-hegy



Szabályozási terv - kivágat

24.

Kérelmező: Papp Sándor (2011. november, F-28/2/2011)

A kérelem tárgya:

9102 hrsz-ú ingatlanának sportterületi besorolását kéri lakóövezetre módosítani.

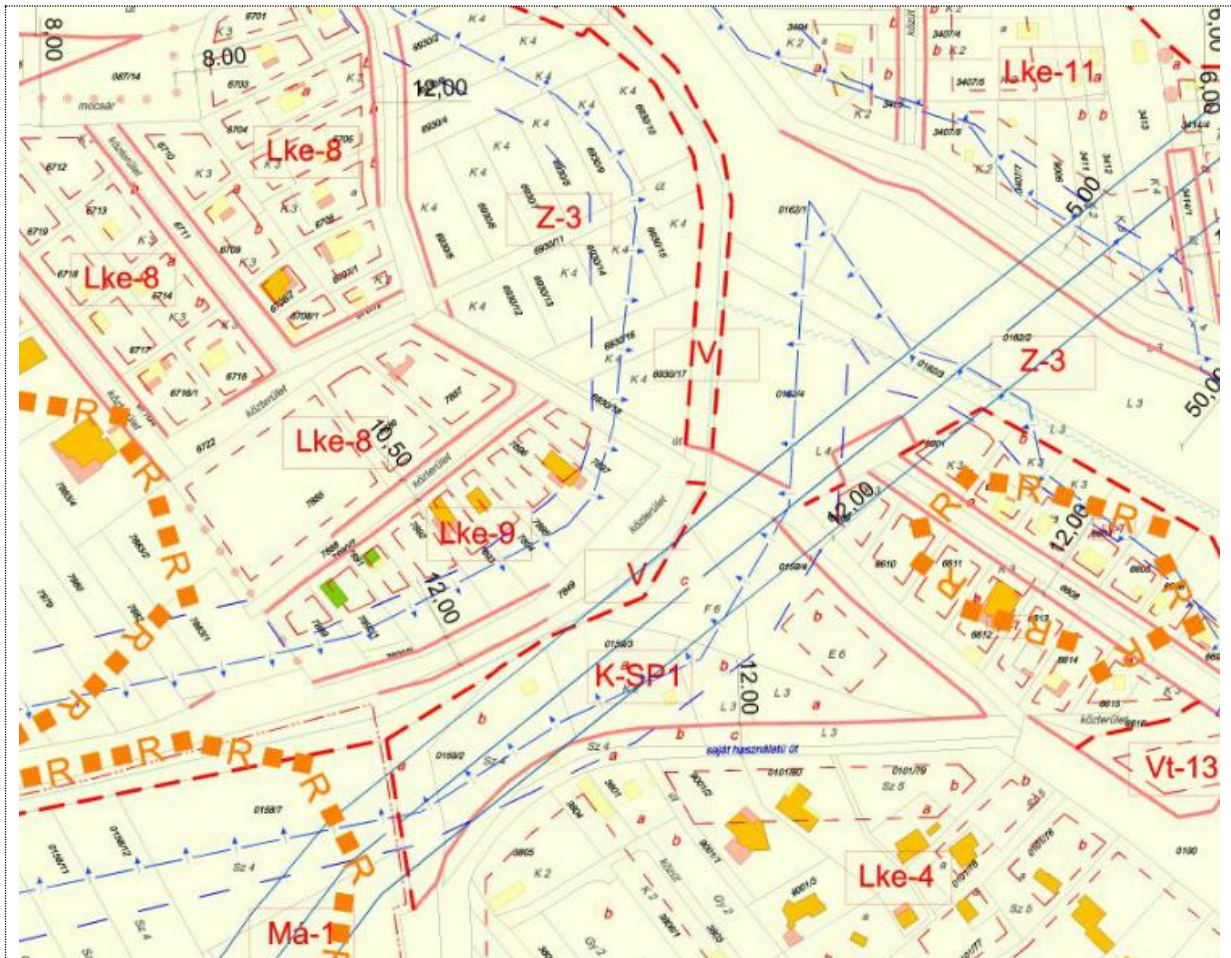
Főépítész indoklás, javaslat:

Az önkormányzattal településrendezési szerződést kötött 2007-ben a kérelmező. A területet délről határoló közterület kialakítása megtörtént, az önkormányzat részére átadásra került. Kiépítésre került emellett a csapadékvíz elvezetés is, mellyel a környék csapadékvíz elvezetés hiánya miatti problémák megoldásra kerültek.

Új lakóterület kijelöléséről koncepcionális döntés szükséges, mivel az jelentősen eltér a jelenlegi sportterülettől.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, emellett szükségesség válhat a településfejlesztési koncepció módosítása is.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - egyedi kérelmek



Szabályozási terv - kivágat

25.

Kérelmező: Bolfán István (2011. november, F-28/1/2011)

A kérelem tárgya:

A Kamilla utca 10,5 m szélességének növelését javasolja.

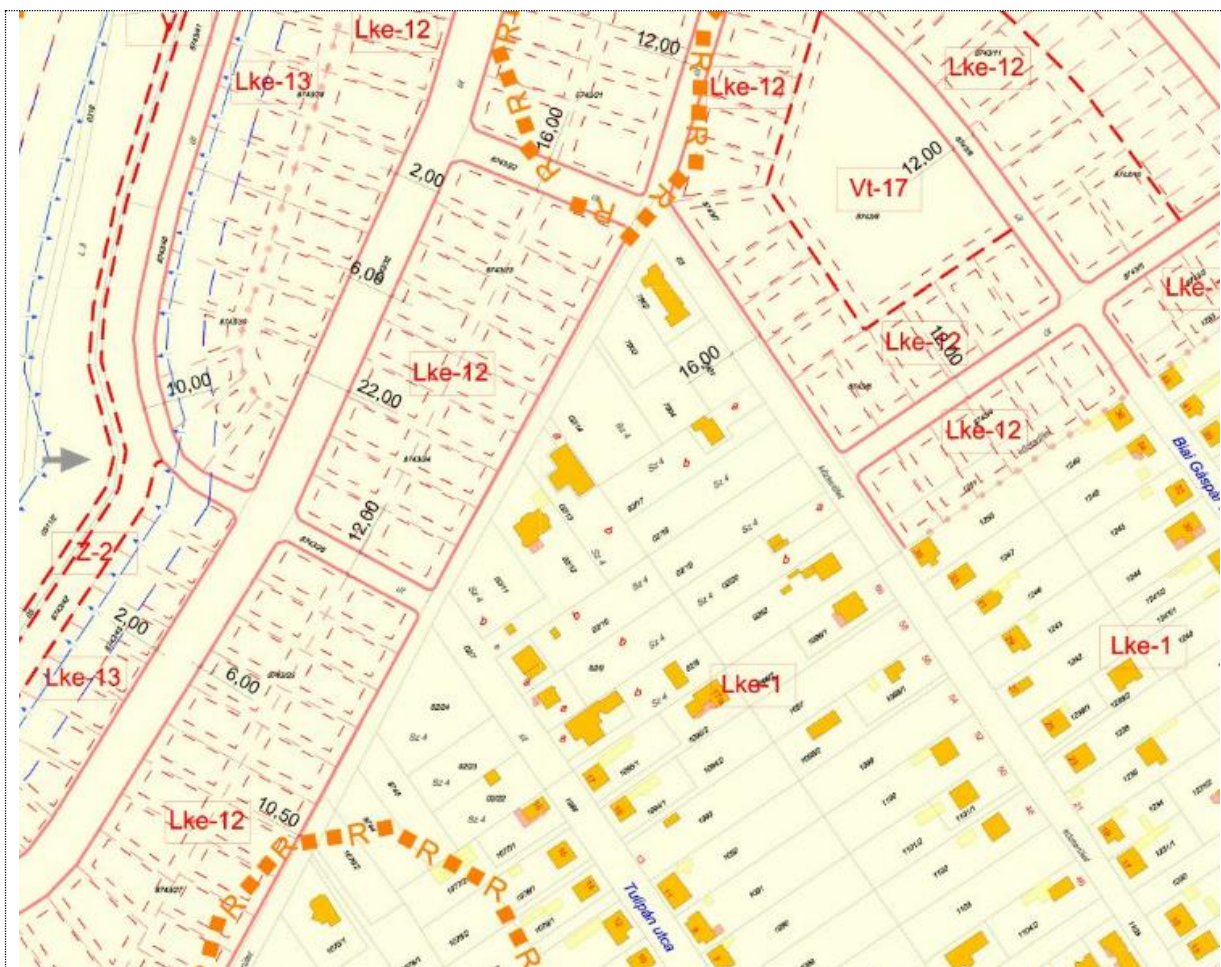
Főépítési indoklás, javaslat:

A Kamilla utca (1065/18 hrsz.) tervezett szabályozási szélessége több helyen ezt az értéket sem éri el, mely hosszútávon jelentős forgalomtechnikai problémákat idézhet elő.

Szakmailag támogatható a szélesítés (minimálisan mindenhol a 10.5 méteres szélesség biztosítása), megvizsgálандóak az út szélesíthetőségének lehetőségei, mely azonban az egész nyugati lakóterület III. ütem közlekedési hálózatával összefügg, így azzal együtt kezelendő.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Nyugati lakóterület



Szabályozási terv - kivágat

26.

Kérelmező: Geccséné 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.

Főépítési indoklás, javaslat:

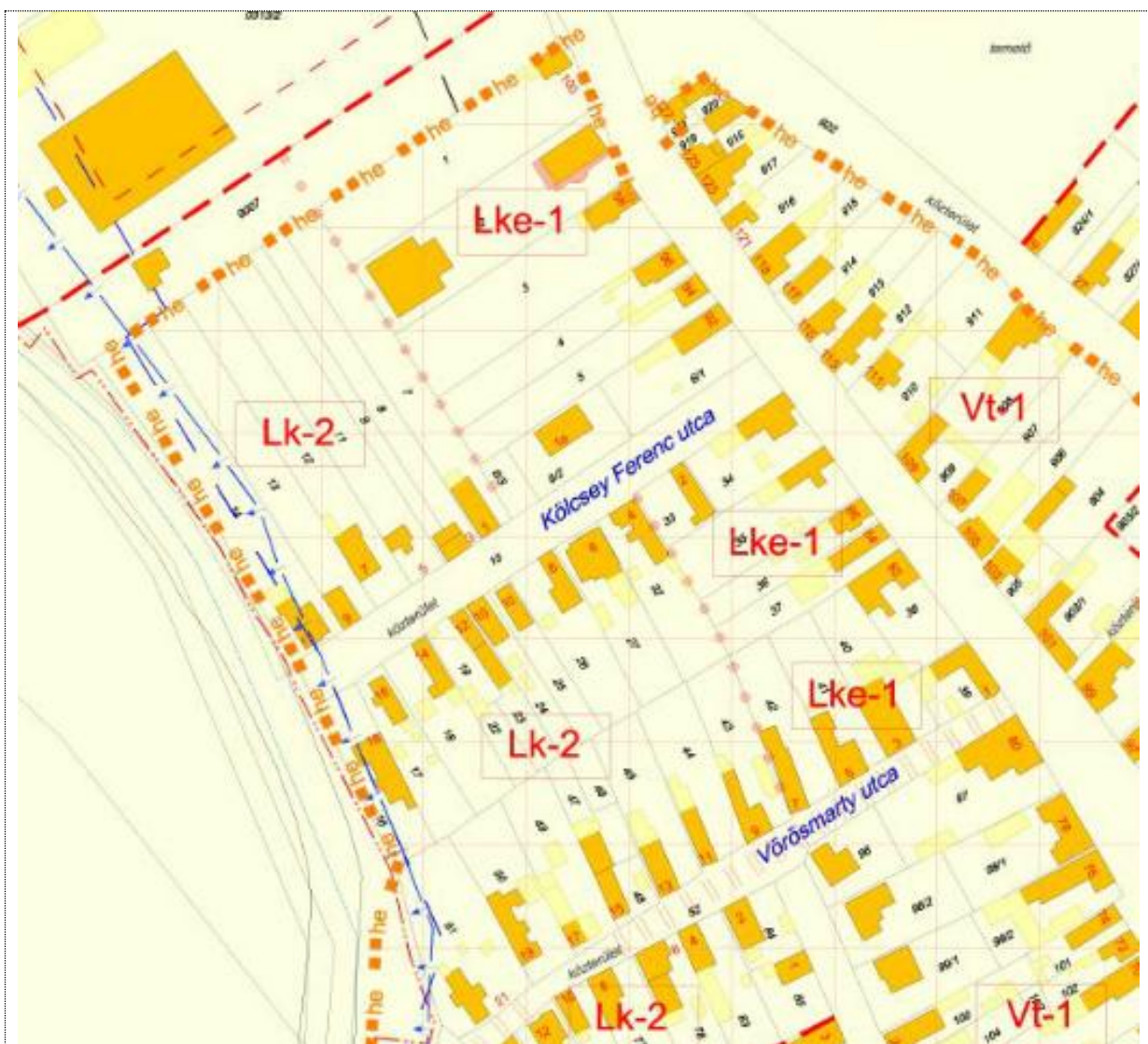
A telek jelenleg Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt.

Tisztázni szükséges milyen funkciót szerettek volna elhelyezni, ezért 2012 júliusában levélben kerestük meg a további pontosítások miatt, eddig válasz nem érkezett.

Egy ingatlan településközponti vegyes területbe sorolása az OTÉK miatt szakmailag nem támogatható, vizsgálendő a tömb átsorolása. A módosításhoz természetesen a tevékenység megismerése elengedhetetlen.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek



Szabályozási terv - kivágat

27.

Kérelmező: Izsó Tibor, Izsó Tiborné (2011. október, F-25/1/2011), Szabadság út 63., 65.

A kérelem tárgya:

Telekmegosztás és nyeles telek kialakításának engedélyezését kérik a 833/1 és 832/2 hrsz-ú ingatlanok esetében. Kérelme szerint az önkormányzat a Levél utcából zsákutcát ígért a telkek megközelítésére, ez azonban nem valósult meg.

Főépítési indoklás, javaslat:

Vt-2 (700m², 14 m), Lke-2 (600m², 14m)

832/1, 1211 m²; 833/1, 3036 m²

Az építési övezet határa nem igazodik a hátsó telekhatárokhoz.

833/1 hrsz - 6 méternél keskenyebb nyéllel még kialakítható lenne 2 telek a Szabadság útról (kérdés forgalomtechnikailag támogatható-e)

832/1 - keskeny a telek, a meglévő beépítés miatt nem lehet nyeles telket kialakítani, a telekméret miatt nem lehet megosztani

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 4.§ (2) bekezdés szerint a kialakítandó nyél területe a telekterület méretébe nem számít bele. Fontos szabály továbbá, hogy a nyél nélkül is meg kell lennie az előírt minimum telekszélességnek.

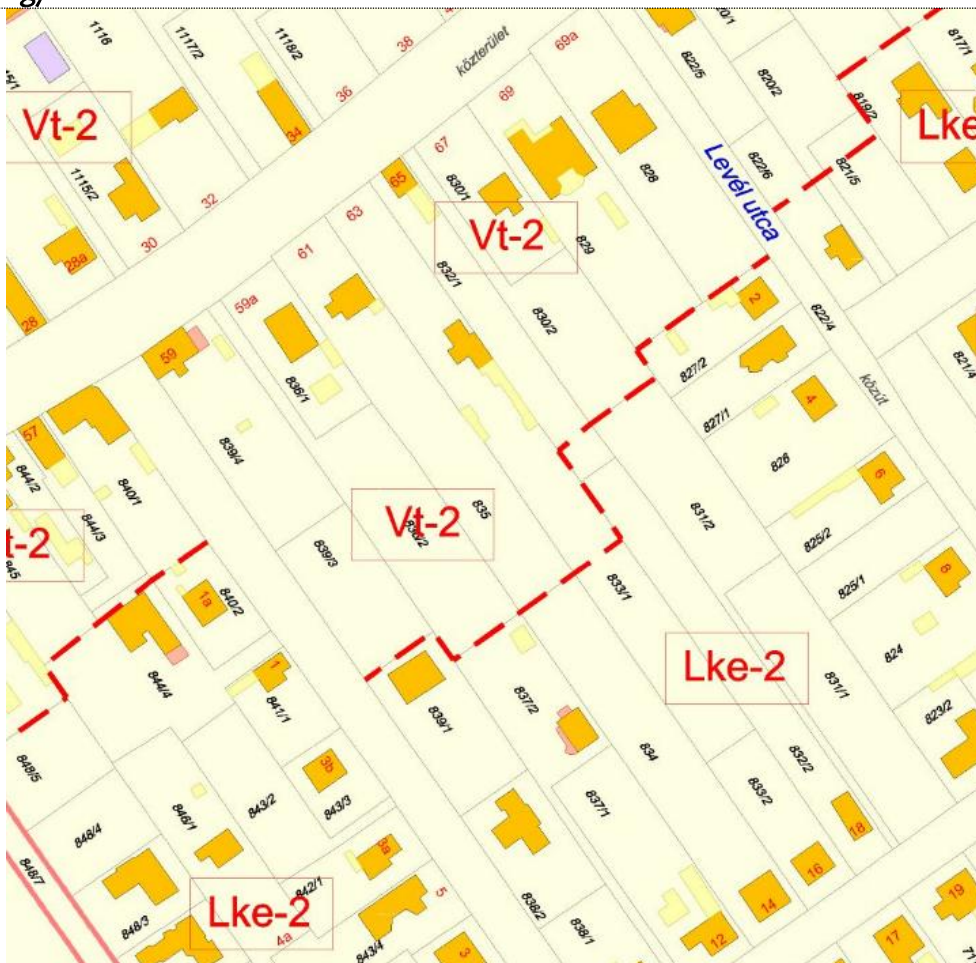
A nyeles telek méretéről csak részletes vizsgálat alapján lehet dönteni (egész településre egységes méret vagy területrészenként eltérő méret meghatározása). Kialakult helyzet miatt indokolt lehet a megoszthatóság biztosítása, azonban a minimum telek szélesség további csökkentése nem javasolható.

A Levél utcáról nyitott zsákutca kialakításával több telek is megoszthatóvá válna, azonban útban van egy épület (827/1 hrsz.).

Koncepcionális döntés szükséges a település egészét érintően a nyeles telekre vonatkozóan.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



Szabályozási terv - kivágat

28.

Kérelmező: Fábián István (2011. szeptember)

28.1 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.

Főépítész indoklás, javaslat:

KSP-4: min. telekterület 1 ha, legnagyobb beépítettség 15%, minimális zöldfelület 60%, maximális építménymagasság 4,5m.

Vt-3: min. telekterület 800 m², legnagyobb beépítettség 50%, minimális zöldfelület 20%, maximális építménymagasság 7,5m.

Pontos hrsz. nem került megjelölésre. Az egészségügyi célokat szolgáló létesítmény nem egyeztethető össze a sportterületi területfelhasználással. A terület fenntartásához szükséges lakóépület elhelyezése nem, szolgáló lakás (szolgálati lakás) elhelyezése szakmailag támogatható (a lakóépület szintén nem egyeztethető össze a sportterület funkciójával).

A tervezett funkció ismeretében dönthető el.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást **vagy** TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek

28.2a A kérelem tárgya:

Az Lke12, Lke-13 jelű építési övezetekre vonatkozóan kéri a HÉSZ módosítását oly módon, hogy a besorolással érintett telkek esetében annyi épület legyen elhelyezhető, ahányszor az adott telek mérete nagyobb, mint az előírt minimális telekterület.

Főépítési indoklás, javaslat:

HÉSZ 8.§ (8) bekezdésének előírása, 2007-ben történt módosítás.

Újonnan kialakítandó, beépítendő kertvárosi lakóterületen nem szerencsés több épület elhelyezése, azonban vizsgálendő kérdés, hogy városképileg mit befolyásol az egy telken több épület, másrészt hány telek érintett.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek



Szabályozási terv - kivágat

28.2b A kérelem tárgya:

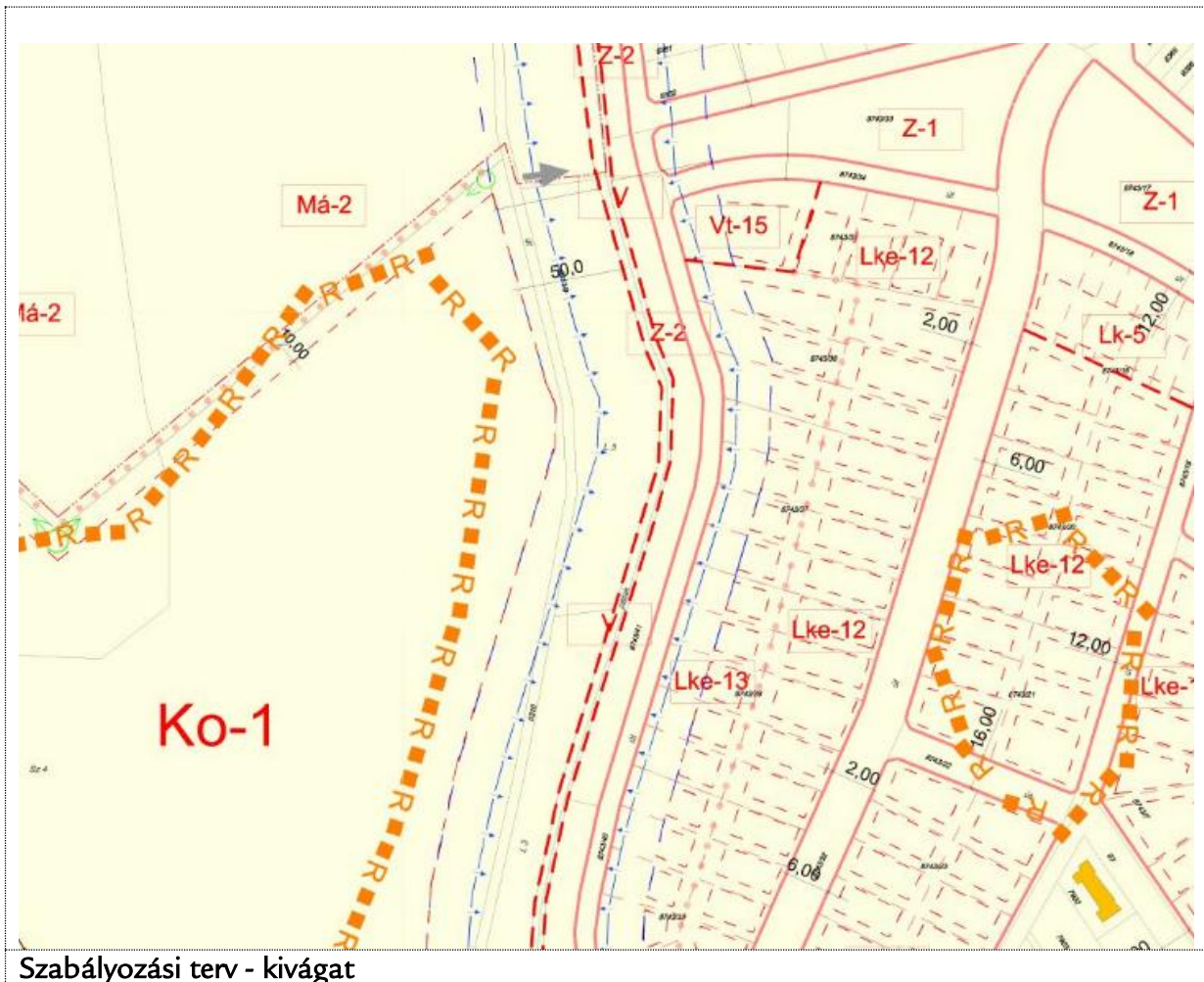
Disznó-lápa menti védőtávolság törlése az Lke-13 övezet telkeiről a Közép-Duna-menti Vízgazdálkodási társulás és Közép-Duna-völgyi Természetvédelmi, Vízügyi Felügyelőség által kiadott állásfoglalások alapján.

Főépítési indoklás, javaslat:

A Közép-Duna-völgyi Természetvédelmi, Vízügyi Felügyelőség által írt levél ismeretében dönthető el a kérdés.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



Szabályozási terv - kivágat

28.3 A kérelem tárgya:

A Szarvasugrás lakóterületen található Lke-14 jelű építési övezetre vonatkozó beépítési% növelését kérik 20%-ról 30%-ra vagy Lke-15 jelű építési övezetbe sorolását.

Főépítési indoklás, javaslat:

Az Lke-14 jelű építési övezetre vonatkozó paraméterek: min. telekterület 600 m², legnagyobb beépítettség 20%, minimális zöldfelület 50%, maximális építménymagasság 6,0m.

Az Lke-15 jelű építési övezetre vonatkozó paraméterek: min. telekterület 450 m², legnagyobb beépítettség 30%, minimális zöldfelület 50%, maximális építménymagasság 6,0m.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat – Szarvasugrás



Szabályozási terv - kivágat

28.4 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.

Főépítési indoklás, javaslat:

Jelenleg Lk-5: min. telekterület 350m², legnagyobb beépítettség 40%, minimális zöldfelület 20%, maximális építménymagasság 7,5m, beépítési mód: csoportházas.

Lke-12: min. telekterület 700m², legnagyobb beépítettség 30%, minimális zöldfelület 50%, maximális építménymagasság 6,0m, beépítési mód: oldalhatáron álló.

Lke-13: min. telekterület 700m², legnagyobb beépítettség 30%, minimális zöldfelület 50%, maximális építménymagasság 6,0m, beépítési mód: szabadon álló.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Nyugati lakóterület



28.5 A kérelem tárgya:

Vt-14, Nyugati lakóterület – kéri a lakásszám korlátozás feloldását.

Főépítési indoklás, javaslat:

2007-ben történt módosítással került kiegészítésre a HÉSZ 9.§ (16) bekezdése, melynek alapján a jelzett építési övezetben az elhelyezhető maximális lakásszámot a beépíthető szintterület 200 m²-rel való osztásából adódó egész szám adja. A különböző Vt jelű építési övezetekre vonatkozóan a HÉSZ eltérően határozza meg az elhelyezhető lakásszámot, így javasolt a Vt-14 jelű építési övezetre is egy konkrét számadat megadása.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Nyugati lakóterület

28.6 A kérelem tárgya: Vt-15, Nyugati lakóterület – kéri a földszinti lakás elhelyezési korlátozás törlését.

Főépítési indoklás, javaslat:

A HÉSZ 9.§ (16) bekezdése több Vt övezet esetében is tiltja a földszinti lakás kialakítását, az előírás a Nyugati lakóterület komplex felülvizsgálata során javasolható.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Nyugati lakóterület

28.7 A kérelem tárgya: Vt-17, Nyugati lakóterület – A HÉSZ 1.§ (3) bek. b) pont alapján a Nyugati lakóterület Vt-17 jelű építési övezetre vonatkozó 9.§ (17) bekezdése nem vonatkozik, mely a szolgálati lakás elhelyezhetőségét szabályozza.

Főépítési indoklás, javaslat:

HÉSZ 1.§ (3) bek. b) pontjának rendezése szükséges.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Nyugati lakóterület

28.9 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.

Főépítési indoklás, javaslat:

Részletesebb, a meglévő állapotra is kiterjedő vizsgálatot igényel.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat – egyedi kérelmek



Szabályozási terv - kivágat

28.10 A kérelem tárgya:

Kéri a Z2 területek megoszthatóságát.

Főépítési indoklás, javaslat:

A zöldterület az OTÉK 27.§ (1) bek. alapján „az állandóan növényzettel fedett közterület”. A HÉSZ a minimálisan kialakítható és beépíthető telekméretnél a „kialakult” megjegyzést szerepeltetni, melynek felülvizsgálata indokolt.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Nyugati lakóterület

28.11 A kérelem tárgya:

Kéri annak egyértelműsítését, hogy a Z1 övezet a Nyugati lakóterületre is vonatkozik-e, mivel a szöveges részben a Z1 övezeti jelnél a Füzes patakhöz kötődő kitételek találhatóak.

Főépítési indoklás, javaslat:

A zöldterület az OTÉK 27.§ (1) bek. alapján „az állandóan növényzettel fedett közterület”. A Nyugati lakóterületen Z1 jelű zöldterületek kijelölésére került sor. A HÉSZ 20.§ (2) bek. felsorolásának a) pontjában nincs utalás a Füzes-patakra.

A zöldterületek elnevezését és a rájuk vonatkozó szabályokat az egész város területén szükséges felülvizsgálni.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat

28.12. A kérelem tárgya:

Kéri az Ev-1 területek megoszthatóságának biztosítását.

Főépítési indoklás, javaslat:

Szakmailag – a területek jellegéből adódóan – nem indokolt a védelmi területek darabolhatósága.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat

28.13. A kérelem tárgya:

Az Má-1 és Má-2 jelű övezetekre vonatkozóan kéri a legkisebb kialakítható telekterületre vonatkozó szabályok módosítását olyan módon, hogy osztatlan közös tulajdonú státusz megszüntetésére irányuló kérelmek esetében a 6ha-nál kisebb területre is feloszthatóak legyenek.

Főépítési indoklás, javaslat:

Osztatlan közös tulajdonra való hivatkozás kitételét a HÉSZ nem írhatja elő. Szakmai vizsgálatok alapján határozható meg, hány ingatlant érint ill. indokolt-e az eddigi szakmai elhatározás, a 6 hektáros előírás módosítása.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat

28.14 A kérelem tárgya:

Az 1251 és 1253 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatban egyeztetést szeretnének.

Főépítési indoklás, javaslat:

Közterület a felirat szerint, de Lke-12 jelű a besorolása a szabályozási terven. Az önkormányzati kataszter szerint a két hrsz. önkormányzati tulajdonban van, közművek találhatóak az ingatlanokon.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Nyugati lakóterület

29.

Kérelmező: Hung Log Two Kft. (2011. szeptember, F-20/1/2011)

A kérelem tárgya:

A 8003 hrsz-ú ingatlan megengedett legnagyobb beépítettségét kérik 30%-ról 50%-ra növelni.

Főépítési indoklás, javaslat:

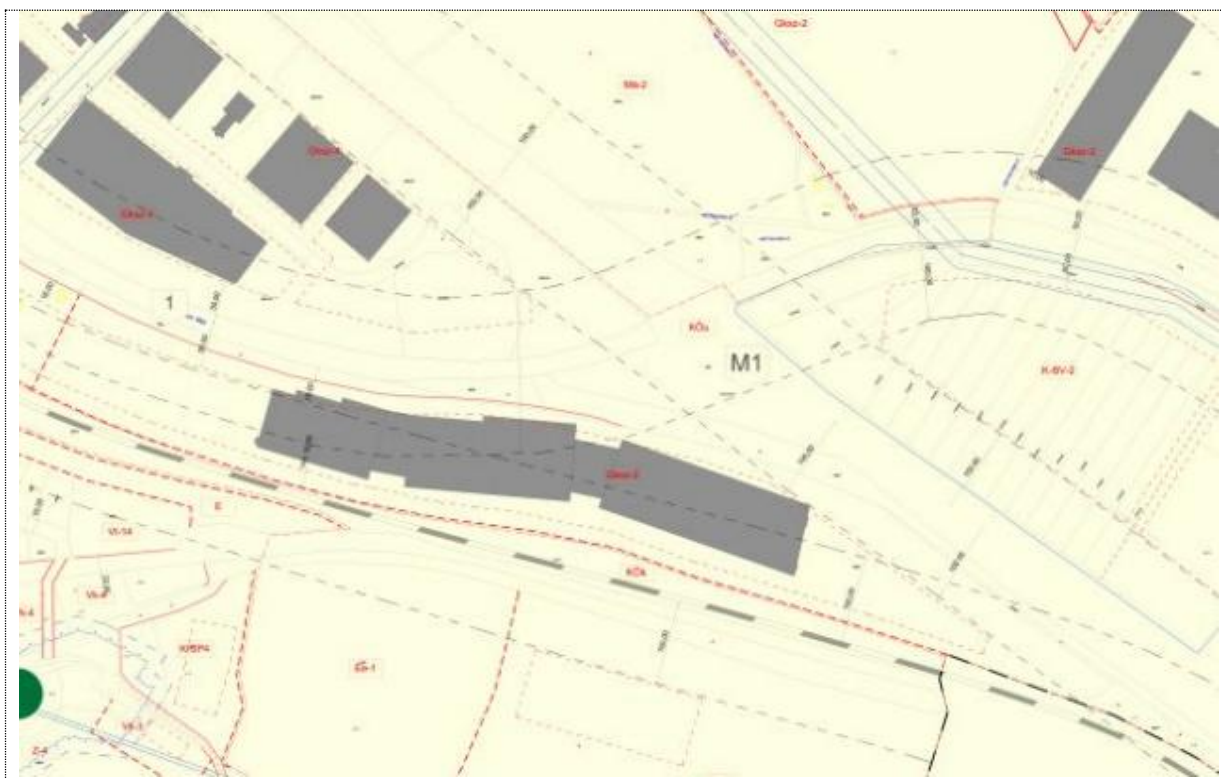
A 154713 m²-es telek Gksz-9 jelű építési övezetbe sorolt.

Egy ingatlanra vonatkozóan nem módosíthatóak a paraméterek, így az érintett tömböt érintően szükséges a vizsgálatok elvégzése.

A 20%-os növekmény jelentős értéknövekedést eredményezne. Konkrét fejlesztési szándékot nem jeleztek, ezért 2012 szeptemberében levélben kerestük meg a Kft-t, azóta válasz nem érkezett.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek



Szabályozási terv - kivágat

30.

Kérelmező: Trajkovics János (2011. szeptember, E-1113/3/2011)

A kérelem tárgya:

4133/2 hrsz. ingatlanát nem tudja beépíteni, mivel a telek szélessége nem éri el a 20 métert. A szomszédos telket megvette, hogy a min. 3000m² kialakítható és beépíthető telekterülete meglegyen, azonban mivel jelenleg 5 m hiányzik a telekszélességből és nem tud több telket vásárolni, így kéri az építéshatóságot, hogy engedélyezzék a hátvégi ház felépítését.

Főépítész indoklás, javaslat:

Jelenleg K-SZF-1 (Különleges szállásférőhely terület) jelű építési övezetbe sorolt az 1329 m²-es ingatlan. A levélből nem derül ki, melyik szomszédos telket vette meg (a jelzett 4133/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján nincs telekösszevonásra vonatkozó bejegyzés)

A HÉSZ 17.§ (3) bekezdése szerint a kialakítható telek szélessége legalább 20 m, ez azonban nem jelenti azt, hogy ennél keskenyebb telekre ne lehessen építeni.

A min.20 méteres telekszélesség miatt a telekalakítási eljárás során a két telek összevonására nem kerülhet sor, nem kaphatna rá engedélyt, mivel a létrejövő telek paraméterei nem felelne meg a HÉSZ előírásainak.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások

Építéshatósággal egyeztetni kell – miről is tájékoztatták pontosan.



Szabályozási terv - kivágat

32.

Kérelmező: Kerti Zsolt (2011. február, F-7/1/2011; 2011. május, F-16/1/2011), 355 hrsz., Sós-kúti út 8.

A kérelem tárgya:

A 16 méteres út 22 méterre történő szélesítéséből adódó változások az ingatlant érintően mikor fognak megvalósulni, mikor biztosítja ezt az önkormányzat.

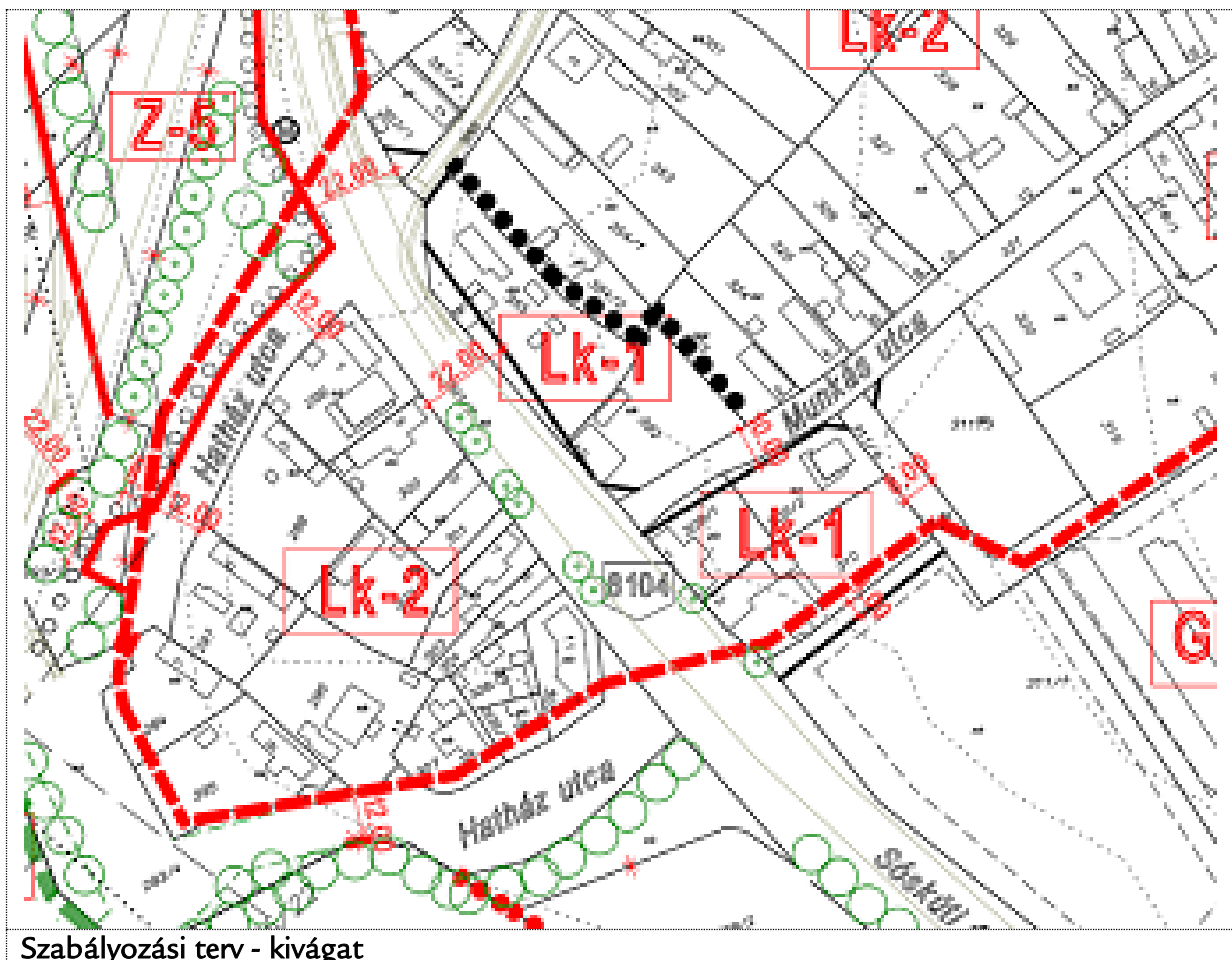
Főépítész indoklás, javaslat:

A 2002-ben elfogadott szabályozási terv a jelenlegi telekhatáron ábrázolta a tervezett szabályozási vonalat, azonban a méretezés (a valós mérettel ellentétesen) 22,0 métert jelölt. Kérdés, hogy jogilag a rajzi elem vagy a rajzi elemhez tartozó méretezés az „igaz”, mivel a kettő ellentmond egymásnak.

Az 1/2010. (02.19.) rendelettel elfogadott HÉSZ módosítás során került „rajzilag” kiszélesítésre az út, azaz a tervezett szabályozási vonal valóban 22,0 méterre került megjelenítésre. Az útszélesítés a 355 hrsz-ú telek melletti ingatlant is érinti, mindkét esetben épületek elbontásával kell számolni. Szakmailag támogatható az útszakasz eredeti szélességének a „visszaállítása”. Szükséges annak vizsgálata, hogy erre a szélesítésre miért került sor.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



33.

Kérelmező: Torbágy-Kert Kft. (2011. március, F-10/1/2011)

A kérelem tárgya:

Kéri a 052/5 hrsz-ú, 3133m²-es telek övezeti besorolásának módosítását a jelenlegi Má-2 jelű övezetről Gksz-1 jelű építési övezetre.

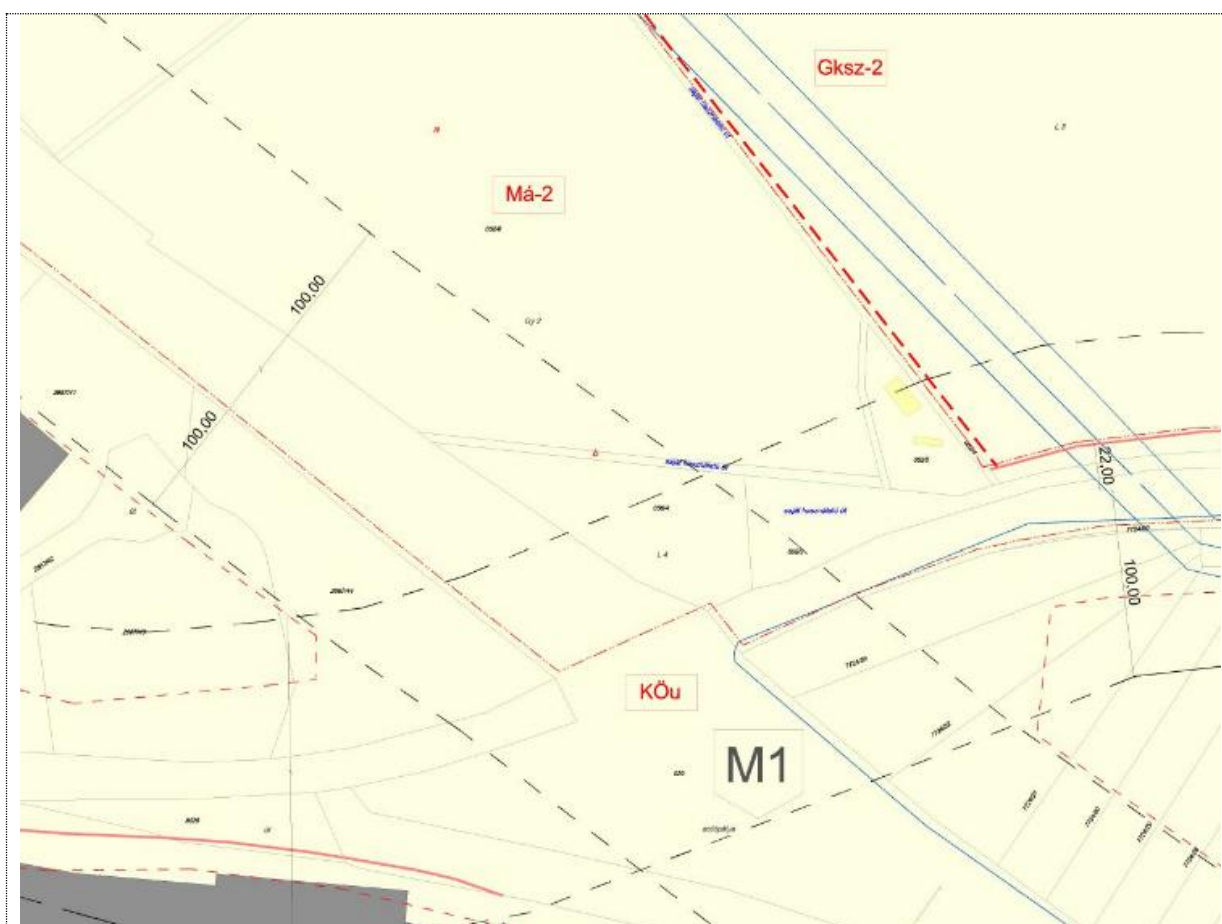
Az ingatlant telephelyként kívánják hasznosítani, elsősorban szállítóeszközök tárolása céljára, a későbbiekben tevékenységüket bővíteni akarják.

Főépítész indoklás, javaslat:

A kialakult telek besorolása miatt mezőgazdálkodással kapcsolatos tevékenységre valóban alkalmatlan, így átsorolása szakmailag támogatható.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, valamint biológiai aktivitás érték pótlása is szükséges.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



Szabályozási terv - kivágat

34.

Kérelmező: Molnár Tibor (2011. május)

A kérelem tárgya:

A HÉSZ 1.§ (3) bek. b) pont alapján a 8324/28, 8743/1 hrsz-ú ingatlanokra jelenleg a helyi rendelet nem hatályos.

Főépítési indoklás, javaslat:

A polgármester és a jegyző úrral 2012 júliusában történt egyeztetés alapján a HÉSZ visszaállítása mellett kártérítésre is igényt tartanak.

A PMKH Törvényességi és Ellenőrzési Főosztálya felhívta a figyelmet arra, hogy a problémát mielőbb rendezni szükséges és kérte a HÉSZ „kiterjesztését” ezen területekre is.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Nyugati lakóterület



35.

Kérelmező: Koreny Csaba (2012. január)

A kérelem tárgya:

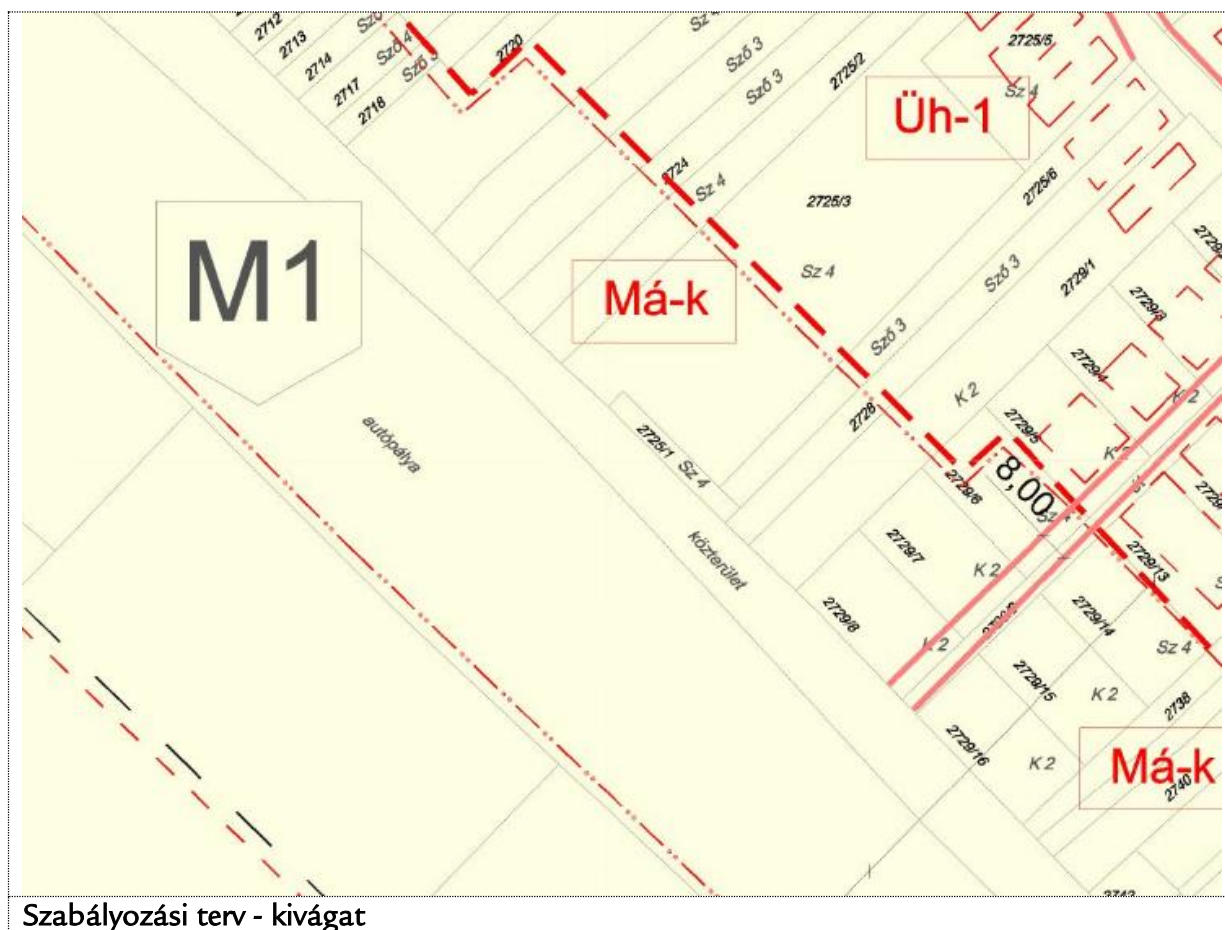
Építeni szeretne ezért kéri a 2729/6 hrsz-ú ingatlanának átsorolást Mk jelű övezetből Üh-1 jelű építési övezetre.

Főépítési indoklás, javaslat:

Az OTÉK 38.§ (6) bekezdése alapján gyorsforgalmi út esetében a tengelytől számított 250-250 m széles területen belül nem jelölhető ki beépítésre szánt terület (gazdasági és néhány különleges beépítésre szánt terület kivételével). Az érintett ingatlan ezen területsávon belül található.

Jogsabályi előírás miatt a módosítás nem támogatható.

Hatályos OTÉK előírás miatt nem megoldható, a jogszabály változása esetén kerülhet majd sor rá.



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.

Főépítési indoklás, javaslat:

A tulajdoni lap szerint 2001-ben jött létre a 0116/3 hrsz-ú ingatlan megosztásából (800 m², kivett gazdasági épület, udvar). Az SZT szerint E-tv övezetbe sorolt, amelyre vonatkozóan nincs előírás a HÉSZ-ben.

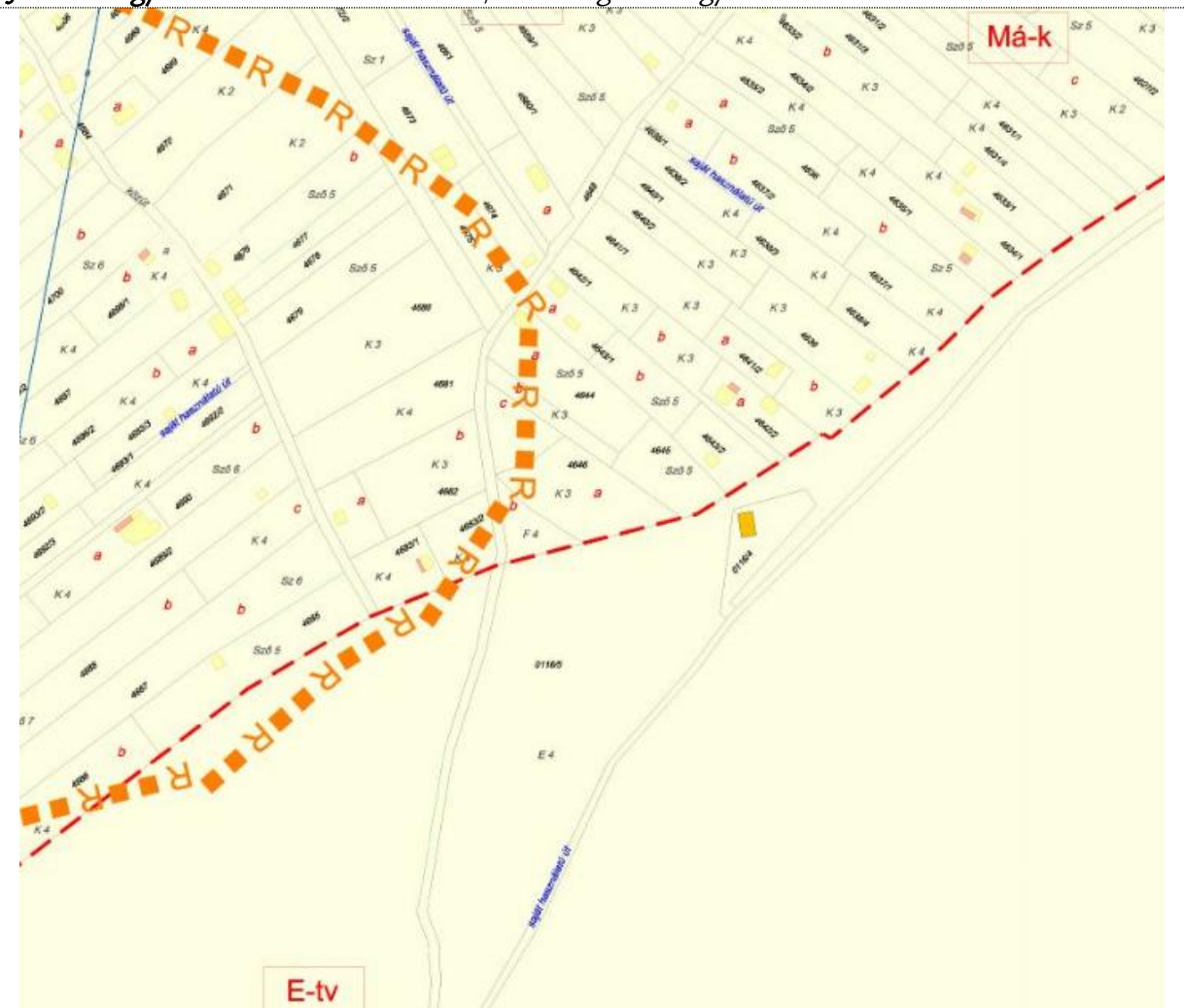
A terület az erdő szélén található, a www.erdoterkep.mgszh.gov.hu adattár szerint állami tulajdonban van – ez ellentmond a tulajdoni lapnak.

Az Erdészeti Igazgatóság hozzájárulását egy erdőövezet átsorolásához a tervek egyeztetése során lehet beszerezni, melyet - a gyakorlat alapján - nem vagy nehezen szokott megadni. Mivel a terület művelési ága kivett gazdasági épület, udvar, így erre alapozva előzetesen egyeztetni kell az Igazgatósággal, amennyiben már ismertek a tervezett övezet paraméterei.

Mezőgazdasági terület kijelölése szakmailag nem indokolt és nem is életszerű egy erdőben. Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése elképzelhető lehet, azonban az OTÉK 30/B. (3) bekezdése alapján max. 2%-os beépítettséggel helyezhetőek el épületek. Az OTÉK 111.§-a alapján az állami főépítész hozzájárulásával elképzelhető 2%-os érték növelése. Különleges beépítésre szánt terület kijelölése esetén azonban a beépítési paraméterek a tervezett építésnek megfelelően határozhatóak meg.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek



Szabályozási terv - kivágat

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 kérik 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 üzemanyag-töltő állomást.

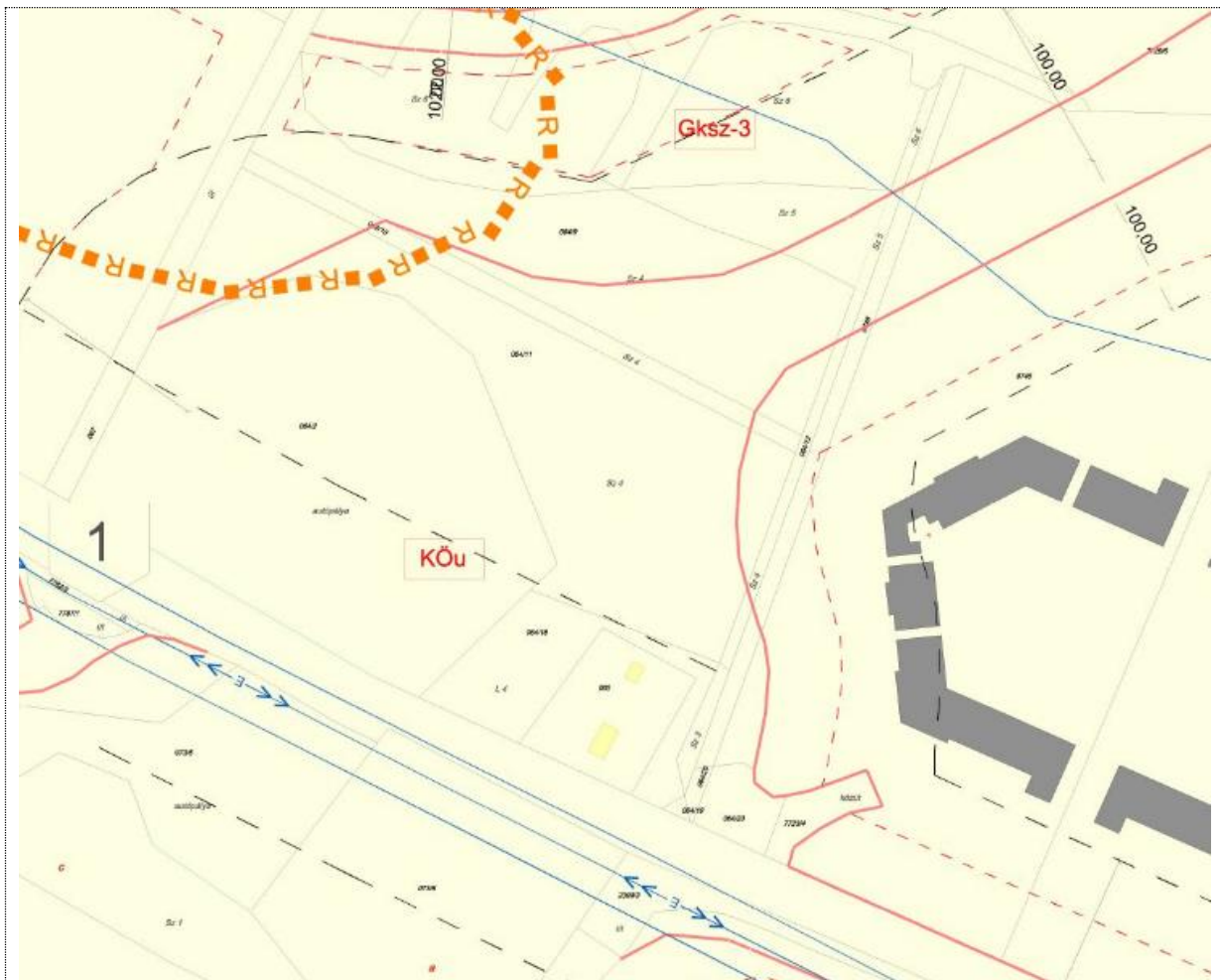
Főépítési indoklás, javaslat:

A terület jelenleg Kőu övezetbe sorolt. Tájékoztatást kértünk az érintettektől, hogy a NIF Zrt. őket, mint tulajdonosokat értesítette-e arról, hogy az M0 fejlesztés elmarad.

Szakmailag nem támogatható a bizonytalan kimenetelű jogi helyzet miatt. Amennyiben az önkormányzat beépítésre szánt terület kijelölését követően visszaminősíti a területet, úgy kártalanítási igénnyel léphetnek fel a (jövőbeni) tulajdonosok. Jogilag nem egyértelmű, hogy településrendezési szerződésben egy ilyen helyzet előre, megnyugtató módon rendezhető-e.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, valamint a biológiai aktivitás érték pótlása is szükséges.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat



38.

Kérelmező: Szekeres Viktor (2011. április, F-12/1/2011)

A kérelem tárgya: 1251-1253 hrsz-ú ingatlan melletti út megszüntetése és az eredeti út visszaállítása (2011 óta fennálló állapot, a szabályozási terv rajzi hibája)

Főépítési indoklás, javaslat:

Közterület a felirat szerint, de Lke-12 jelű a besorolása a szabályozási terven. Az önkormányzati kataszter szerint a két hrsz. önkormányzati tulajdonban van, közművek találhatóak az ingatlanokon.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Nyugati lakóterület



Szabályozási terv - kivágat

39.

Kérelmező: Buczó Imre (2011. április, F-25/1/2011)

A kérelem tárgya: 322 hrsz., Sósikúti út 10.

A telek megoszthatóságáról kértek 2011-ben információt.

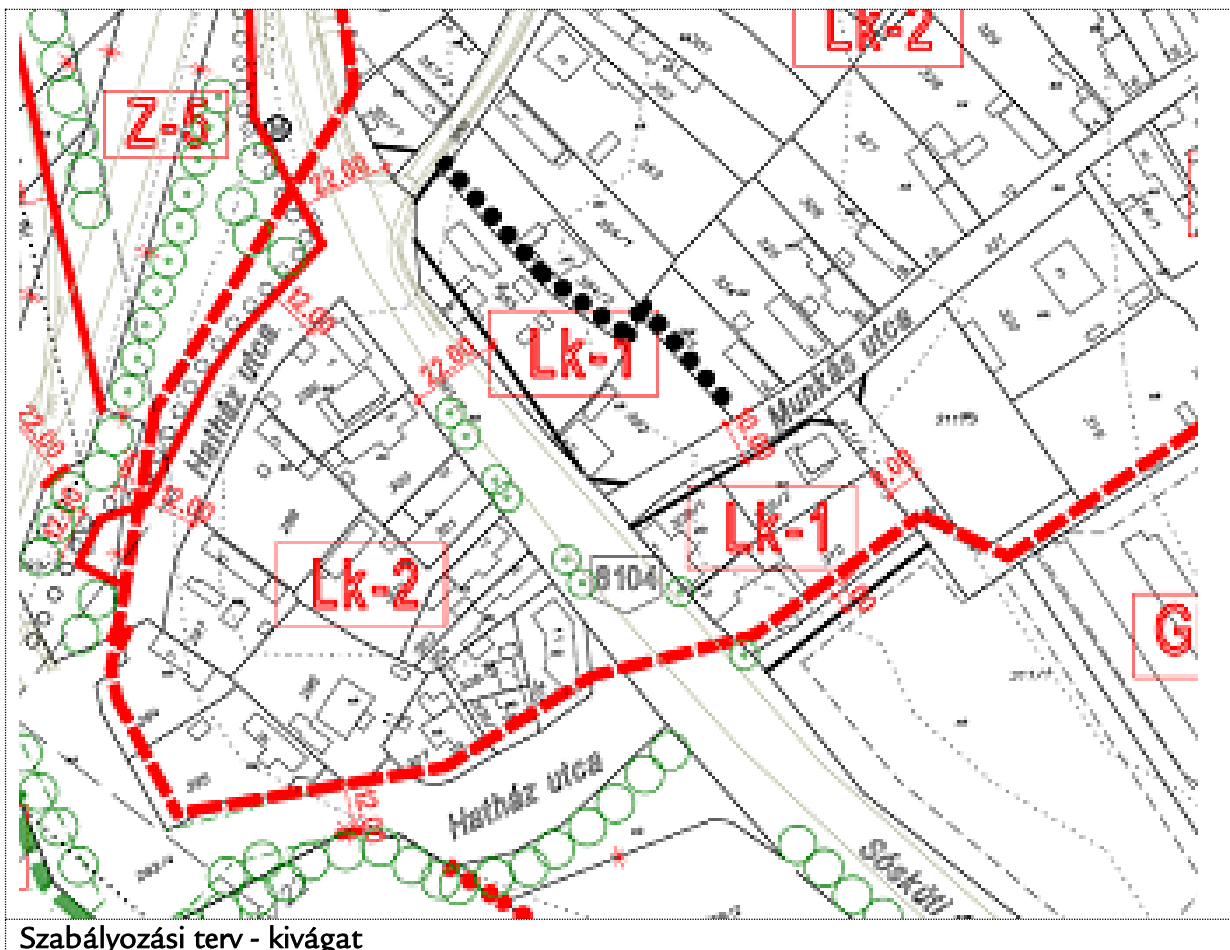
Főépítési indoklás, javaslat:

A 32. pontban jelzett kérelemmel összefügg, így vizsgálni szükséges az alábbiak miatt:

A 2002-ben elfogadott szabályozási terv a jelenlegi telekhatáron ábrázolta a tervezett szabályozási vonalat, azonban a méretezés (a valós mérettel ellentétesen) 22,0 métert jelölt. Kérdés, hogy jogilag a rajzi elem vagy a rajzi elemhez tartozó méretezés az „igaz”, mivel a kettő ellentmond egymásnak A 1/2010. (02.19.) rendelettel elfogadott HÉSZ módosítás során került „rajzilag” kiszélesítésre az út. Az útszélesítés a szomszédos 355 hrsz-ú ingatlant is érinti, mindkét esetben épületek elbontásával kell számolni. Szakmailag támogatható az útszakasz eredeti szélességének a „visszaállítása”. Szükséges annak vizsgálata, hogy akkor erre a szélesítésre miért került sor.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



40.

Kérelmező: Farkas Szabó Levente (2011. április, F-13/1/2011)

A kérelem tárgya: 813 hrsz., Füzes u. 28.

2374 m²-es telket szeretnék 3 részre osztani, de a 6,0 méter szélességben előírt nyél miatt nincs rá lehetőségük.

Nyeles telek kialakításának lehetőségét kérik 3,0 méteres nyél kialakításával.

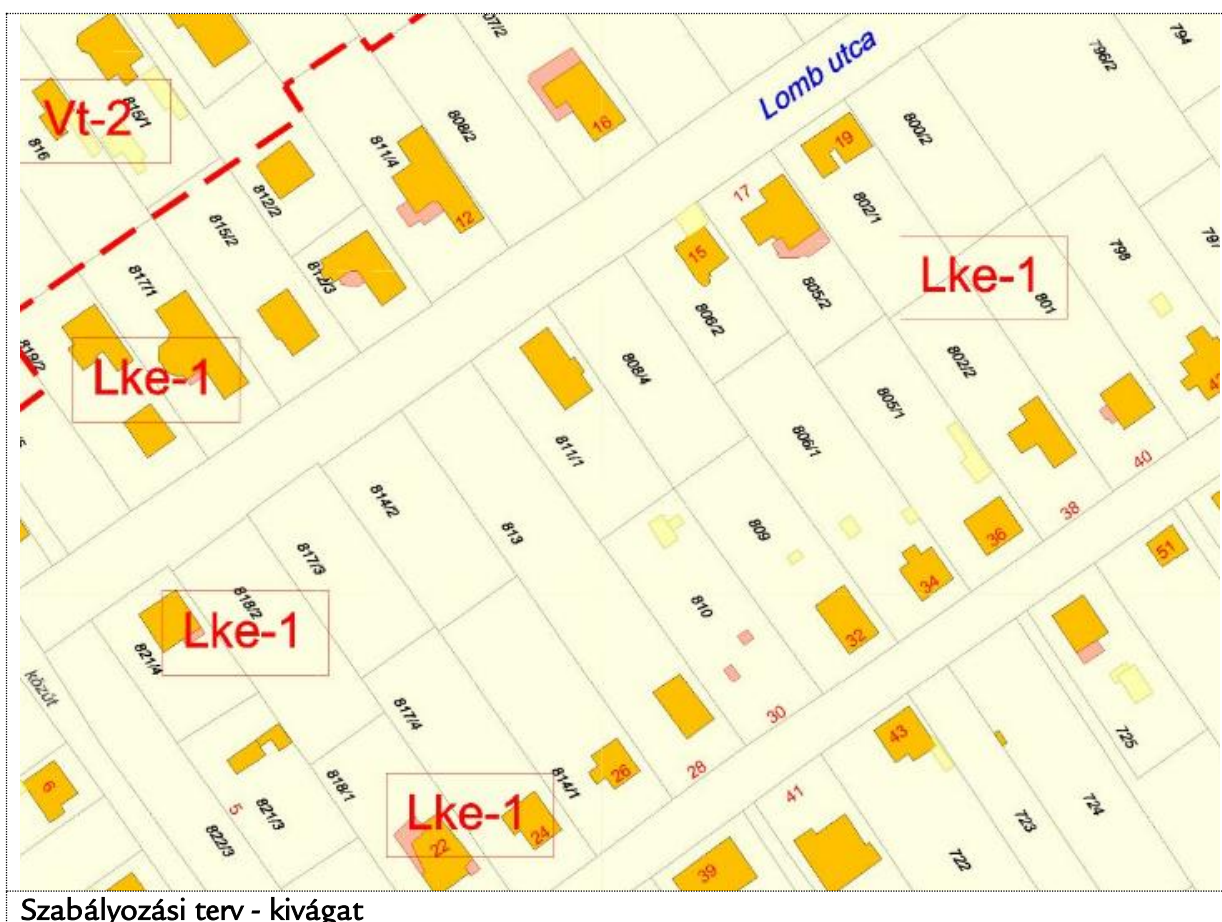
Főépítési indoklás, javaslat:

A telekalakításról szóló *85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet* 4.§ (2) bekezdés szerint a kialakítandó nyél területe a telekterület méretébe nem számít bele. Fontos szabály továbbá, hogy a nyél nélkül is meg kell lennie az előírt minimum telekszélességnek.

A nyeles telek méretéről csak részletes vizsgálat alapján lehet dönteni (egész településre egységes méret vagy területrészenként eltérő méret meghatározása). Konceptcionális döntés szükséges a település egészét érintően a nyeles telkek tekintetében.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



Szabályozási terv - kivágat

41.

Kérelmező: Deák Dezső (2012. április, F-2/71/2012), 4361/1 hrsz. - Kutyahegy

A kérelem tárgya:

A jelenlegi Mk (kertés 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.

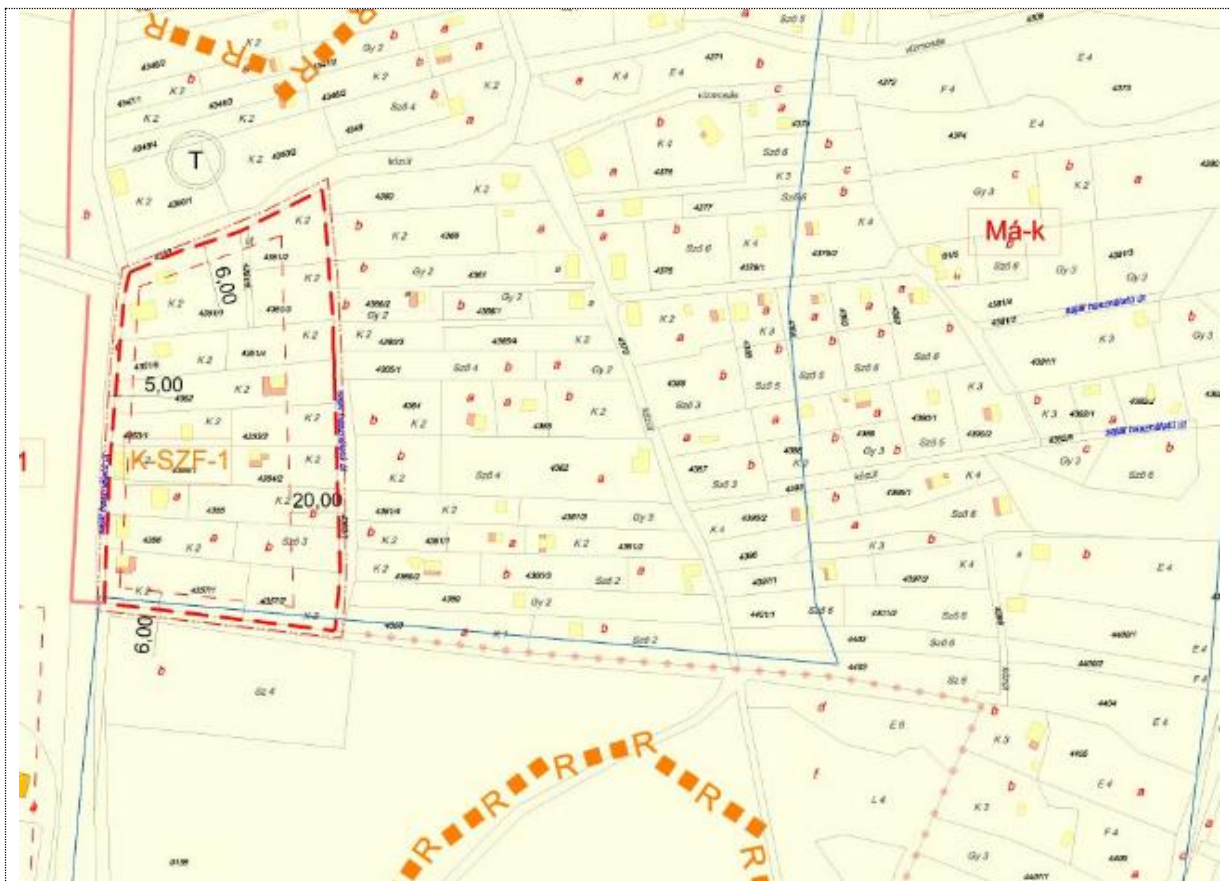
Főépítési indoklás, javaslat:

Jelentős költségvonzata lehet (közmű, útépítés, stb.) az átsorolásnak, emellett fennáll az a veszély, hogy lakóterületként és nem üdülőterületként fogják „kezelni”, ami már tulajdonképpen a kérelemben is benne van. Ez azonban pár év múlva további feszültséget gerjeszthet.

Koncepcionális döntés szükséges a település egészét érintően.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, valamint a biológiai aktivitás érték pótlása is szükséges.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Kutyahegy



42.

Kérelmező: Tóth István (2012. március, F-2/70/2012), Füzes u. 17.

A kérelem tárgya:

A HÉSZ-ben meghatározott min. 6,0 m nyeles telek méretének csökkentése 3-3,5 méterre

Főépítési indoklás, javaslat:

A telekalakításról szóló *85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet* 4.§ (2) bekezdés szerint a kialakítandó nyél területe a telekterület méretébe nem számít bele. Fontos szabály továbbá, hogy a nyél nélkül is meg kell lennie az előírt minimum telekszélességnek.

A nyeles telek méretéről csak részletes vizsgálat alapján lehet dönteni (egész településre egységes méret vagy területrészenként eltérő méret meghatározása). Konceptcionális döntés szükséges a település egészét érintően a nyeles telkek tekintetében.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások

43.

Kérelmező: Tóth István, (2012. március, F-10/1/2010)

A kérelem tárgya:

Iharosi Naphegy köz mentén lévő zártkerti ingatlanok közmű építési és útszélesítési problémái.

A tervezett 10,5 méteres (információi szerint ezt az önk. 8,5 méteressé csökkentené) út szélességének csökkentését, valamint az út nyomvonalának felülvizsgálatát kéri. Javasolja, hogy legyen egy irányú forgalmú és így keskenyebb, mint a tervezett állapot.

Főépítési indoklás, javaslat:

Mintakeresztzelvény és a teljes területegység vizsgálata alapján képzelhető el. A 10,5 méteres szélesség már így is a használhatóság határán van, szakmailag egy lakóterületen nem indokolt ennek további csökkentése.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - egyedi kérelmek

44.

Kérelmező: Lukács István, Szlenicskó Sarolta (2012. május, F-2/73/2012), 6603 hrsz., Iharos, Kerekdomb

A kérelem tárgya:

A HÉSZ szerint csak teljes közművel adható engedély (csatorna és víz az utca elején található csak), a jelenleg 12,0 méter szélességben kiszabályozott út méretét vitatják, valamint kéri, hogy :

- mivel Kerekdomb egy zsákutca, szélessége ne legyen 12,0 m,
- telekrész ingyenes átadása és a teljes közmű kiépítésének vállalása nélkül kaphassanak az utcában építési, fennmaradási engedélyt,
- alternatív közművek engedélyezése,
- azonos bánásmódot kérnek a már épített lakóházak és a be nem épített telkek tulajdonosai között.

Ezeket túl kéri a telkek belterületbe vonását.

Főépítési indoklás, javaslat:

Szakmailag indokolt lehet a 12,0 m csökkentése mintakeresztzelvény készítése alapján. A közművek kiépítésével kapcsolatban további egyeztetések szükségesek, hogy az önkormányzat mit tud tenni ez ügyben. Használatba vételi engedély a közművek kiépítéséig

nem adható, nyilván sokan ezt használják ki (az építési engedély nem tagadható meg a közművek hiánya miatt, azokat a használatba vételig kell biztosítani).
Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - egyedi kérelmek

45.

Kérelmező: Hunyadváriné Halácsi Kinga (2012. április/május, E-92/3/2012 - az Építésihatósági Osztály továbbított kérelme)

A kérelem tárgya:

A Katalin-hegyen a víz és csatorna kiépítésére a tulajdonosok előre befizettek összeget, azonban a beruházás nem valósult meg teljes egészében úgy, hogy a pénzt viszont teljes egészében felhasználták. Emiatt kéri, hogy azokon a telkeken, ahol a közmű jelenleg nem megoldható a közmű alternatív módon történő kiváltását engedélyezze az önkormányzat.

Főépítési indoklás, javaslat:

A teljes felülvizsgálat keretében célszerű megoldást találni. A Katalin-hegy úthálózatának teljes felülvizsgálata is szükséges, ennek során a közterületek tervezett szélességét mindenképpen felül kell vizsgálni, mely a közművek elhelyezésével szorosan összefügg.

Koncepcionális döntés szükséges a település egészét érintően.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Katalin-hegy

46.

Kérelmező: Brandt-Radnai Eszter (2012. június, F-2/78/2012)

A kérelem tárgya:

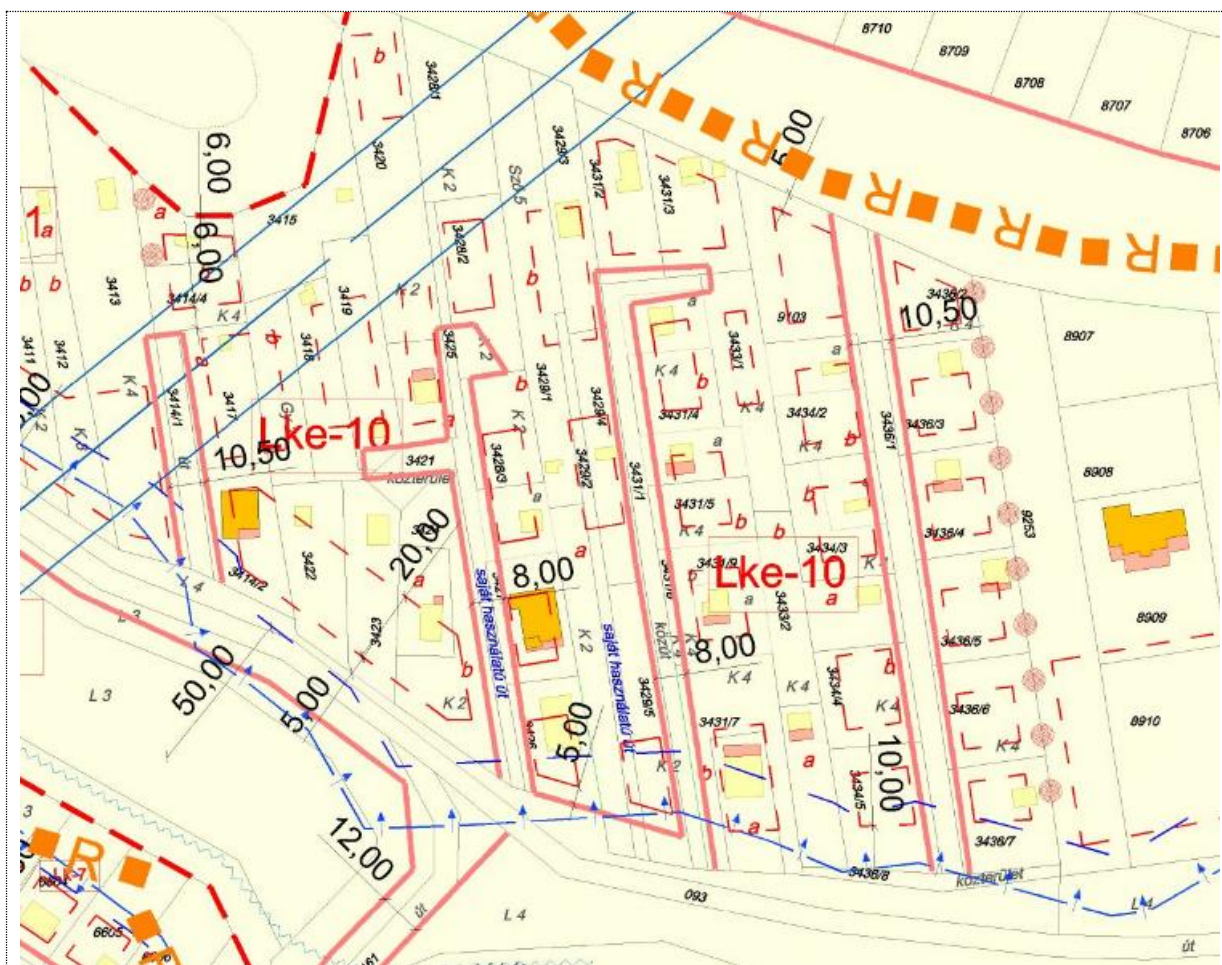
A 3429/1-2, 3429/4-5 hrsz-ú ingatlanokat délről érintő út szabályozásának felülvizsgálatát kérik, tekintettel arra, hogy a 3431/1 hrsz-ú út kiszabályozását ők vállalják, a határoló út miatt azonban +200 m²-t kellene leadniuk, ami véleményük szerint aránytalanul nagy terhet ró rájuk.

Főépítési indoklás, javaslat:

Részletes vizsgálatok szükségesek, mivel a közterületek kialakítása nem rendezett/nem egyértelmű az SZT alapján

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek



Szabályozási terv - kivágat

47.

Kérelmező: Fejes Henrik (2012. július, F-20/1/2012)

A kérelem tárgya: 7846 hrsz.

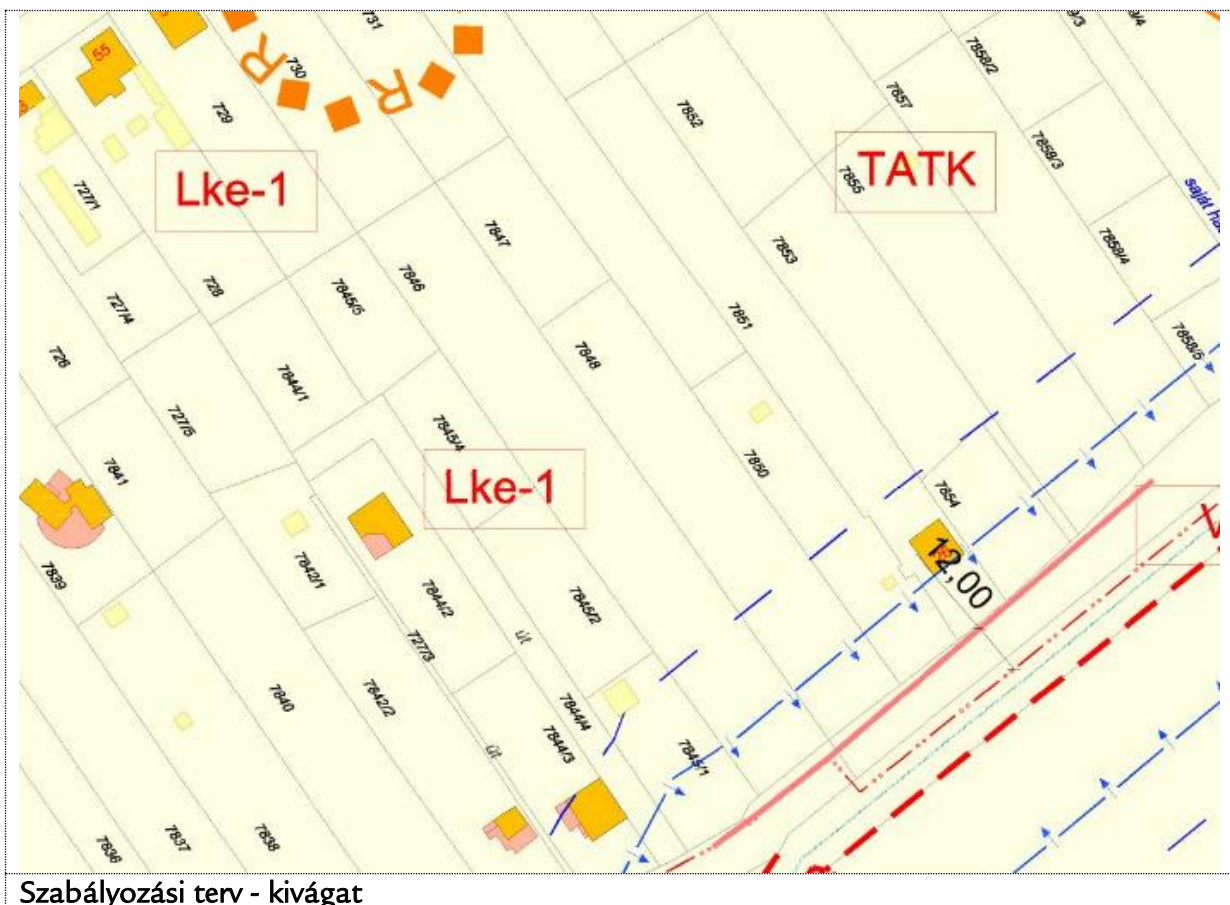
1. nem értenek egyet a 7846 és a 7848 hrsz-ú ingatlanok között kialakítandó zsákutcával és annak 12,0 méteres szélességével
2. a két ingatlan között kialakított szolgálati utat a szabályozási terv úgy kezeli, mintha az a 7848 hrsz-hoz tartozna, holott mindkét ingatlanhoz 1,5-1,5 méter tartozik

Főépítési indoklás, javaslat:

1. A jelenleg hatályos szabályozási terv **nem tervez zsákutcát a két ingatlan között**, az a Patak utca 12,0 méteres tervezett szabályozási szélességét tartalmazza.
2. A tulajdoni lapon nincs nyoma úttal kapcsolatos szolgálmi jog bejegyzésének – a két ingatlan közötti „szolgálati” utat így nem lehet beazonosítani (meddig tart, valóban 1,5-1,5 m szélességben oszlik meg)

A levél alapján nem érinti a településrendezési tervek módosítását. A friss alaptérkép alapján vizsgálni szükséges a területet.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat – egyedi kérelmek



48.

Kérelmező: Bán Tibor (2012. augusztus)

A kérelem tárgya: Katalin-hegy víz- és csatornahálózat problémájának hiányához kér segítséget

Főépítési indoklás, javaslat:

A teljes felülvizsgálat keretében célszerű megoldást találni. A Katalin-hegy úthálózatának teljes felülvizsgálata is szükséges, ennek során a közterületek tervezett szélességét mindenképpen felül kell vizsgálni, mely a közművek elhelyezésével szorosan összefügg.

Koncepcionális döntés szükséges a település egészét érintően.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Katalin-hegy

49.

Kérelmező: Juhász János (2012. július, E-1123/1/2012)

A kérelem tárgya: Kutyahegy, 4337 hrsz-ú ingatlanon kéri az építési lehetőség engedélyezését

Főépítési indoklás, javaslat:

Jelenlegi besorolás: Má-k, 1919 m², Kert művelési ág. A kérelemből nem derül ki egyértelműen, hogy milyen típusú építésre szeretnének lehetőséget biztosítani.

Az Építéshatóság adott neki tájékoztatást a jelenlegi lehetőségeiről – ezt másolatban kaptuk meg, így további tájékoztatás ez ügyben nem indokolt.

Nem csupán a min. kialakítható telekméretként került meghatározásra a 3000m², hanem ez a beépíthető telekterület mérete is.

Szakmailag nem indokolt a terület további felaprózása – részletes vizsgálatok alapján eldönthető, hogy van-e olyan telek, mely ezt az értéket nem éri el.

Koncepcionális döntés szükséges a település egészét érintően.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítás is igényelhet (a pontosítást követően).

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - Kutyahegy



Szabályozási terv - kivágat

50.

Kérelmező: Lejtő utcai ingatlantulajdonosok (2012. augusztus, F-23/1/2012)

A kérelem tárgya: Kérik a terület belterületbe vonást, valamint a Lejtő utca szélességét törlését.

Főépítési indoklás, javaslat:

A szabályozási terven nem szerepel a méretezés, a vezetékes közművek közül víz, elektromos áram van csak az utcában.

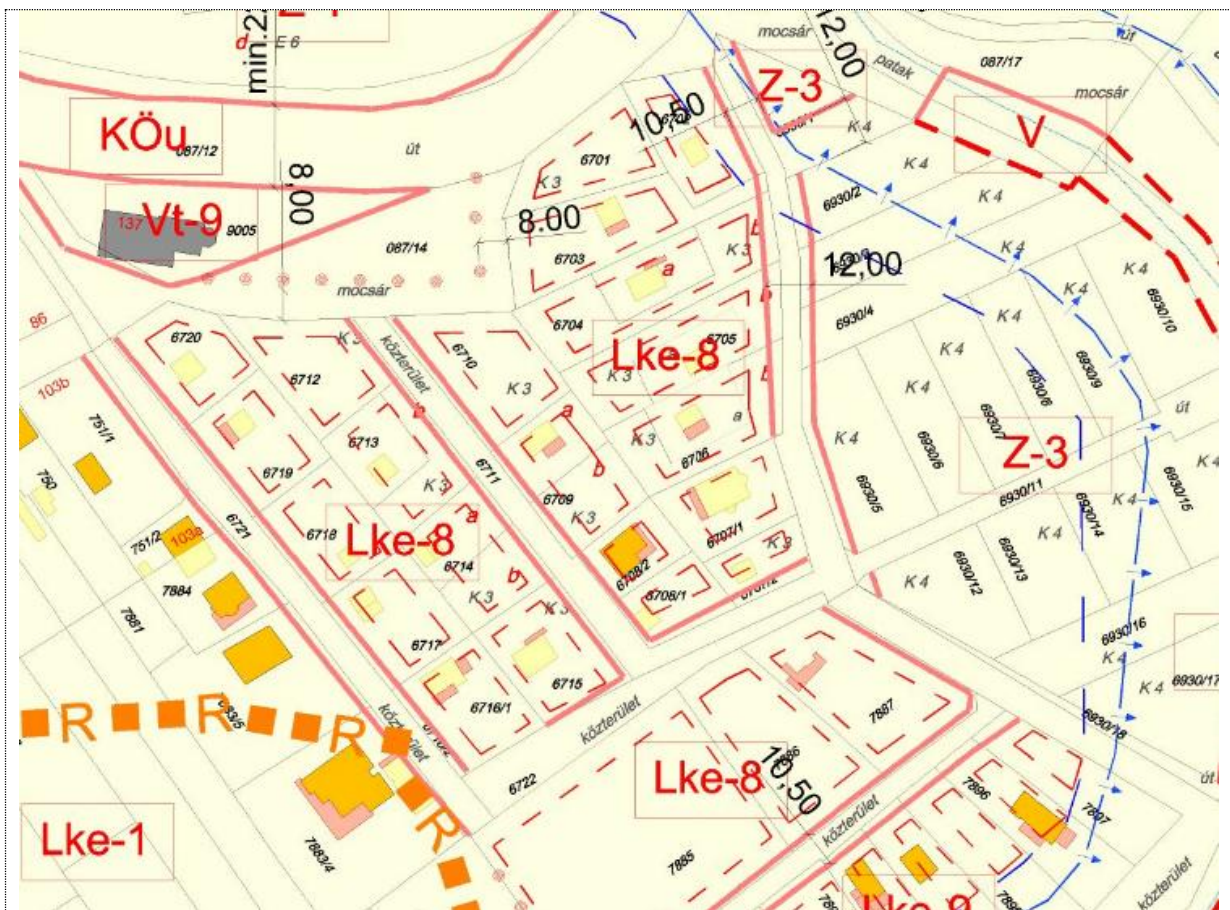
Az utca mindkét oldala már beépült, így új építés nem várható.

A szélesítés elhanyagolható mértékű, így szakmailag támogatható lehet a Lejtő utca eredeti szélességének a „visszaállítása”, amennyiben forgalomtechnikai akadálya nincs.

A belterületbe vonás kérdésével kapcsolatban a hasonló helyzetben lévő telek vizsgálata is indokolt - belterületbe vonás feltételeiről egyeztetni szükséges.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek



Szabályozási terv - kivágat

51.

Kérelmező: Metsa Wood Hungary (2012. szeptember, F-24/1/2012)

A kérelem tárgya:

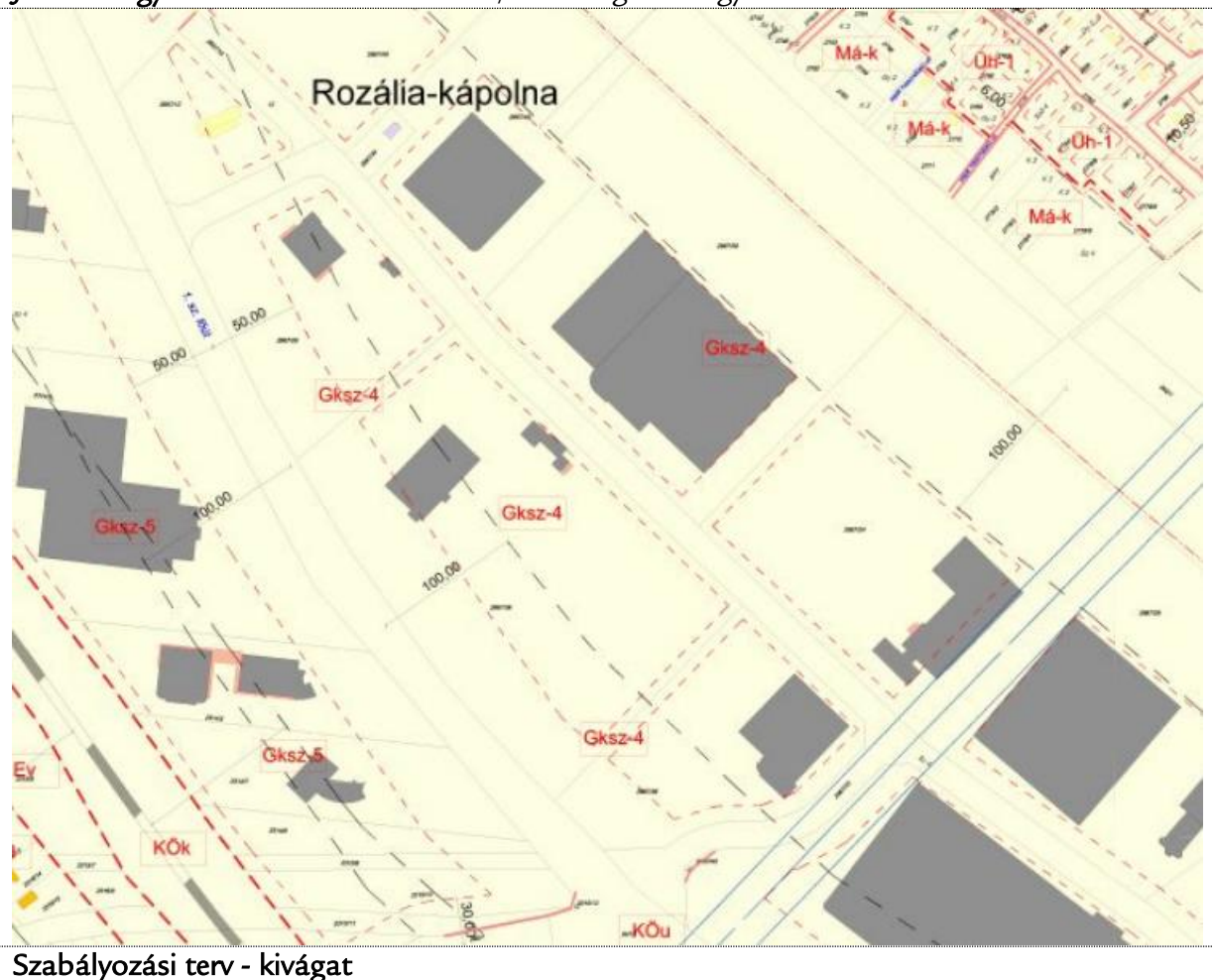
2667/36 hrsz-ú, 15000m²-es ingatlanukon bővítést terveznek. A faipari termékek előállításával, feldolgozásával, tárolásával és elosztásával foglalkozó vállalat 3000m² raktárterületet építene, melyhez 30%-ról 50%-ra kérik növelni a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét.

Főépítész indoklás, javaslat:

A 20%-os növekmény jelentős értéknövekedést eredményezne.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek



52.

Kérelmező: Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály

A kérelem tárgya:

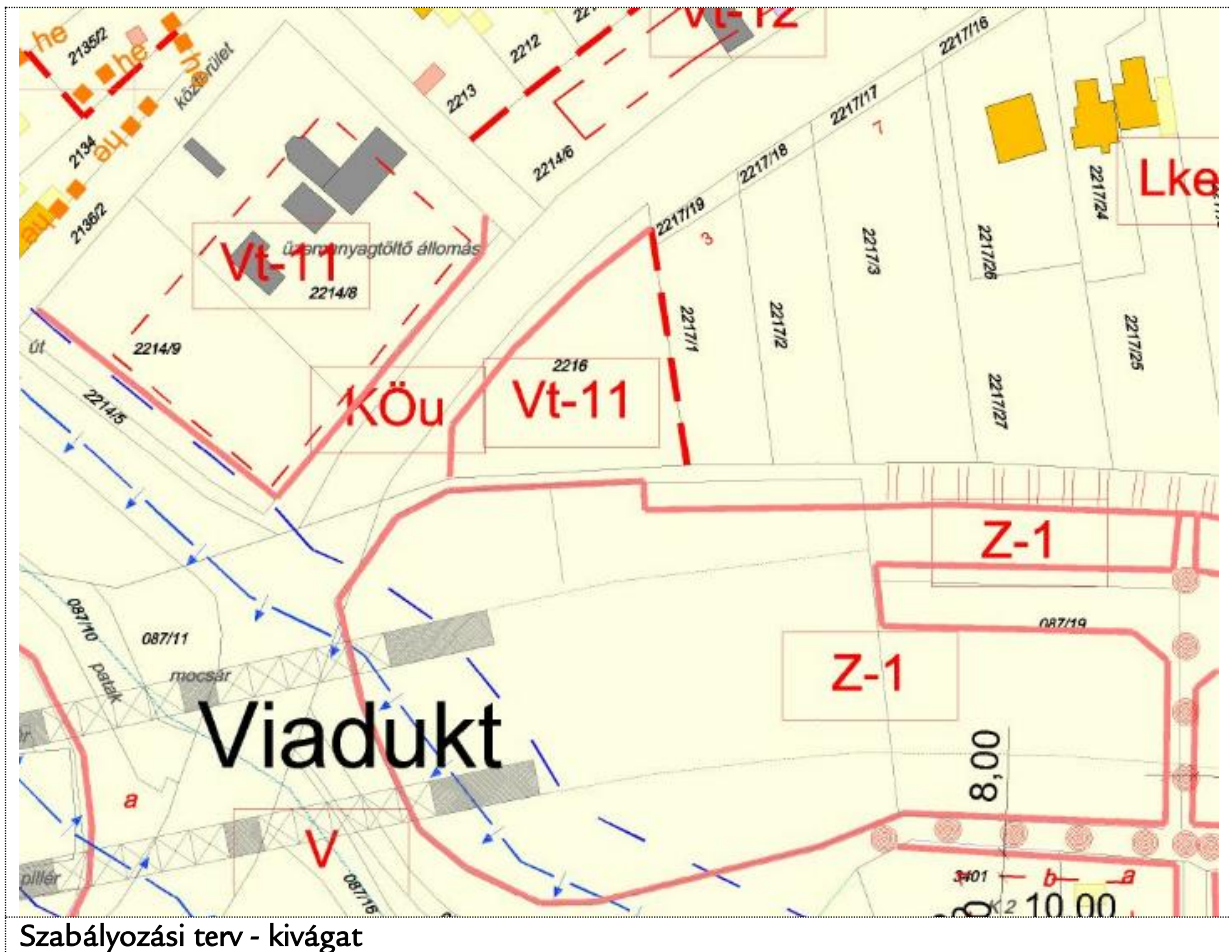
A 2216 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolását kérik Vt-11 jelű építési övezetből zöldterületbe. Az állami tulajdonban lévő ingatlan fekvése nem (vagy jelentős költségek árán) teszi lehetővé a beépítést. A területet önkormányzati tulajdonba kerülésének feltétele, hogy az önkormányzat valamilyen adott közösségi célt valósítson meg.

Főépítési indoklás, javaslat:

Szakmailag támogatható javaslat, amennyiben meghatározásra kerül a fejlesztési cél.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - önkormányzati javaslatok



53.

Kérelmező: Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály

A kérelem tárgya:

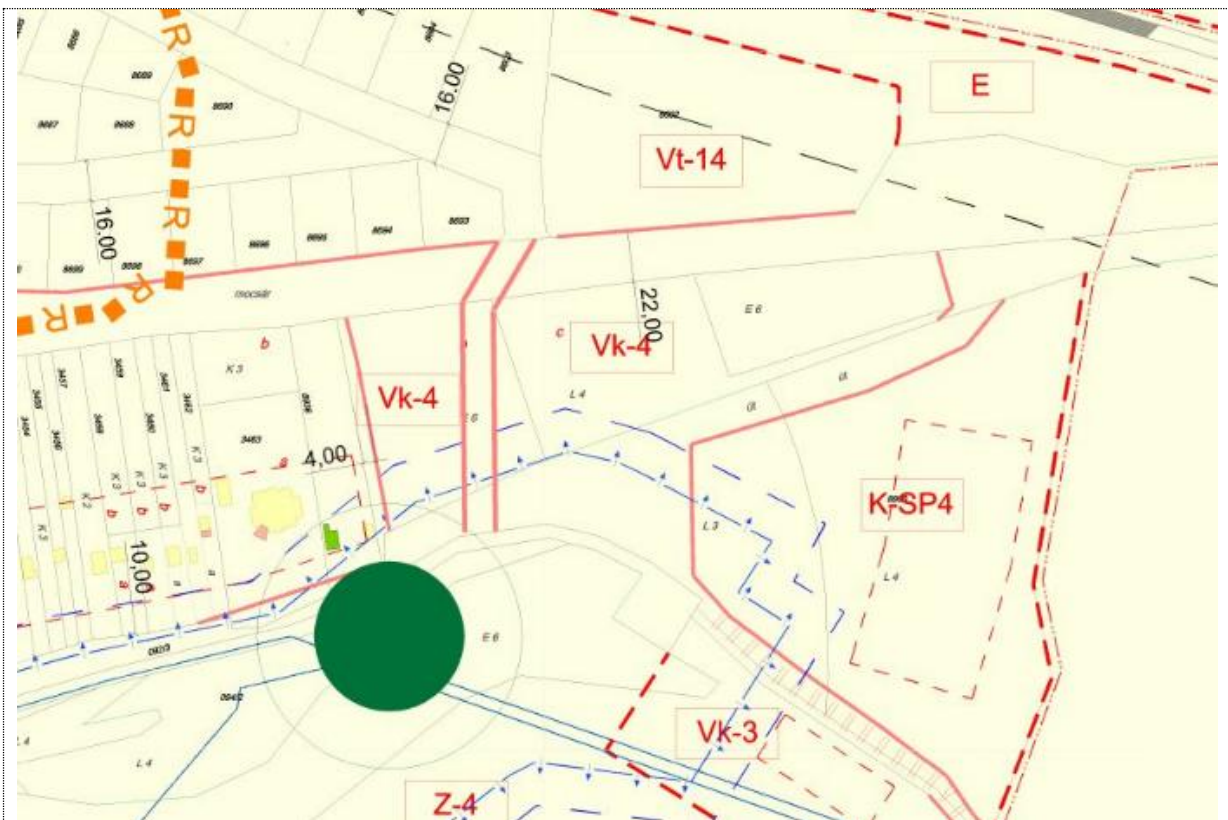
Az önkormányzati tulajdonú 087/19 hrsz-ú ingatlan jelenleg Vk-4 jelű építési övezetbe sorolt. A jelenlegi övezeti paraméterek alkalmazását a telek adottságai és a tervezett út nem teszi lehetővé (a telket nem lehet megosztani a jelenlegi övezeti előírásoknak megfelelően, a min. kialakítható telekterület: 3000m²).

Főépítési indoklás, javaslat:

Szakmailag támogatható javaslat. Szükséges meghatározni a tervezett fejlesztést, melynek alapján lehet az építési övezetet, vagy annak paramétereit módosítani.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást is igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - önkormányzati javaslatok



Szabályozási terv - kivágat

54.

Kérelmező: Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály

A kérelem tárgya:

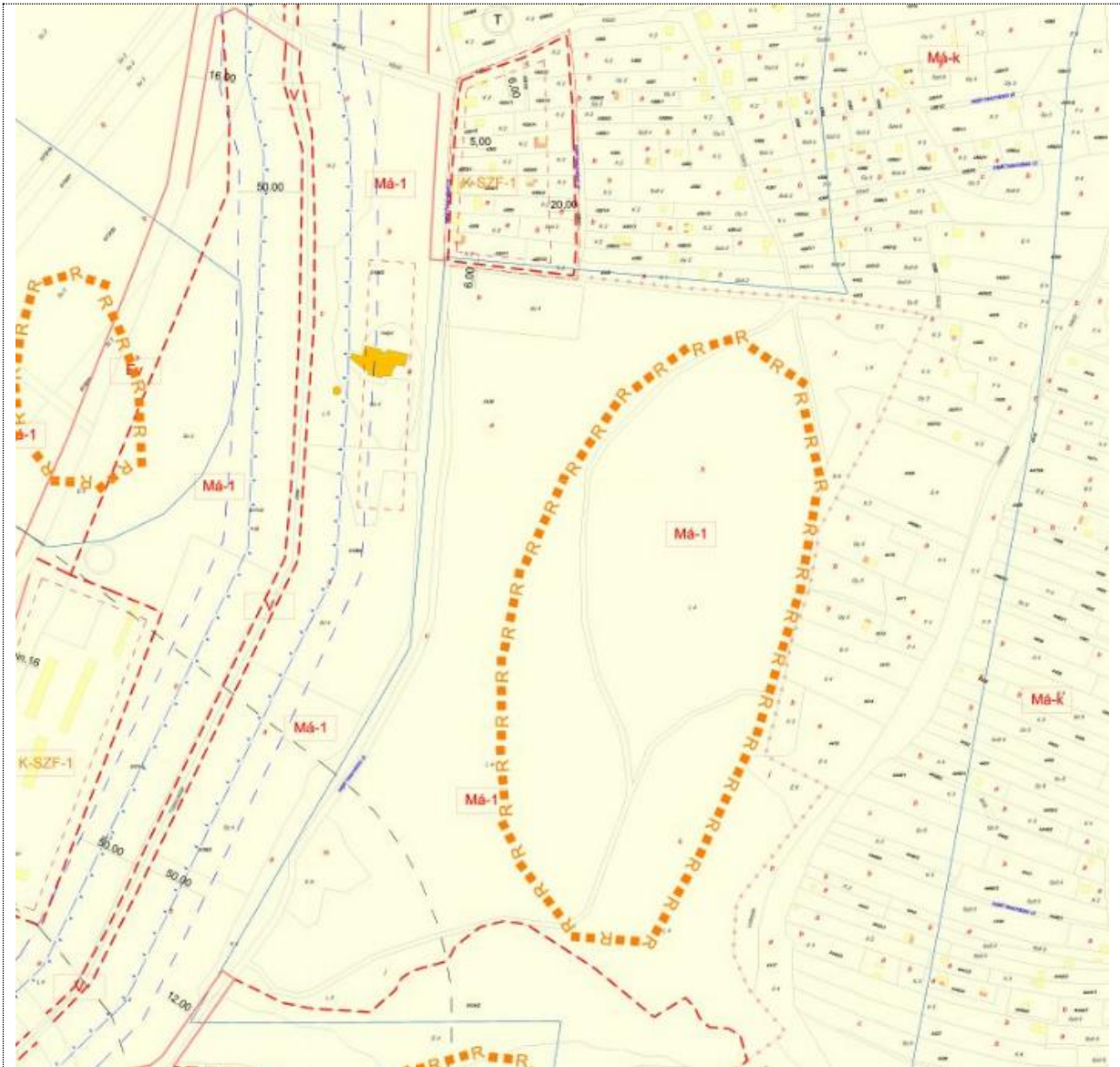
Kéri az önkormányzati tulajdonú 0135 hrsz-ú ingatlan közútról történő megközelítésének biztosítását.

Főépítési indoklás, javaslat:

Szakmailag támogatható javaslat, a Nyakaskő úthálózatának felülvizsgálata is szükséges.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást is igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - önkormányzati javaslatok



Szabályozási terv - kivágat

55.

Kérelmező: Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály

A kérelem tárgya:

Kéri annak vizsgálatát, hogy az önkormányzati tulajdonban álló 017/5 hrsz-ú ingatlanon létesítendő telephely, mely építési övezetben helyezhető el. A településszerkezeti terven tervezett gazdasági területfelhasználásba sorolt.

Főépítési indoklás, javaslat:

Szakmailag támogatható Gksz övezet kijelölése, azonban részletesebb vizsgálatok és pontos adatok alapján dönthetőek el az övezeti paraméterek.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást is igényel.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - önkormányzati javaslatok



Szabályozási terv - kivágat

56.

Kérelmező: Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály

A kérelem tárgya:

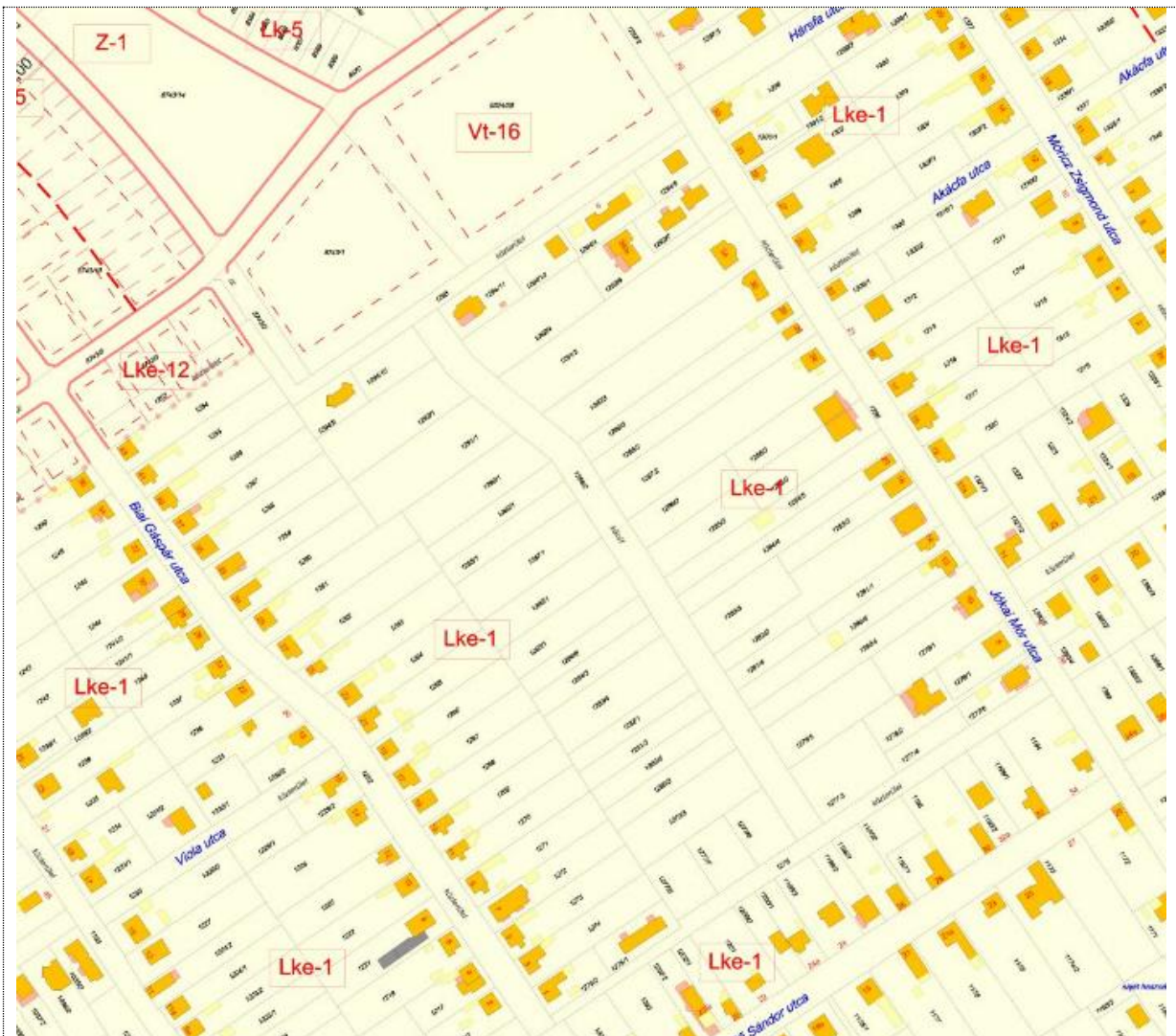
Kéri a 1288/2 és a 1295 hrsz-ú utak szabályozási szélességének felülvizsgálatát, az elhelyezésre kerülő közművek miatt ezek szélesítését.

Főépítési indoklás, javaslat:

Szakmailag támogatandó a környező tömbök és a Nyugati lakóterület III. ütem úthálózatának felülvizsgálatával együtt.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást is igényel, TSZT módosítás is szükségessé válik.

Javasolt egyeztetési kör: felülvizsgálat - önkormányzati javaslatok



szabályozási terv - kivágat

57.

Kérelmező: főépítész

A kérelem tárgya:

A HÉSZ előírásainak magasabb szintű jogszabályoknak való megfeleltetése, valamint a TSZT és SZT összhangjának a biztosítása.

A lakossági kérelmek vizsgálatakor derült ki, hogy a HÉSZ több helyen nem feleltethető meg a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásoknak, így szükséges egyrészt a magasabb szintű jogszabályokra való utalások és azok ismétlésének törlése.

A jelenleg hatályos szabályozási terv (SZT) és a hatályos településszerkezeti terv (TSZT) összhangjának vizsgálata elengedhetetlen. A Szily-Fáy kastély kapcsán derült ki, hogy míg a rendelet már 2002 óta keletkeztet építési jogot, addig a településszerkezeti terv - szintén 2002 óta - zöldterületként szerepeltette.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások; felülvizsgálat - önkormányzati javaslatok

2012. szeptember 17-e után beérkezett kérelmek

58.

Kérelmező: Nagy Tibor

A kérelem tárgya: Az ingatlan (Lomb u. 1.) előkertjében garázst létesített, mely 10 éve ott áll. Kéri a HÉSZ-t úgy módosítani, hogy az előkert beépíthető legyen.

Főépítési indoklás, javaslat:

Az OTÉK határozza meg az előkert fogalmát és rögzíti (35. § (1) bekezdés), hogy az „előírt legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méretén belül épület, épületrész - az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású eresz, 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna és alaptest, továbbá a (8) és (9) bekezdésekben foglaltak kivételével - nem állhat”.

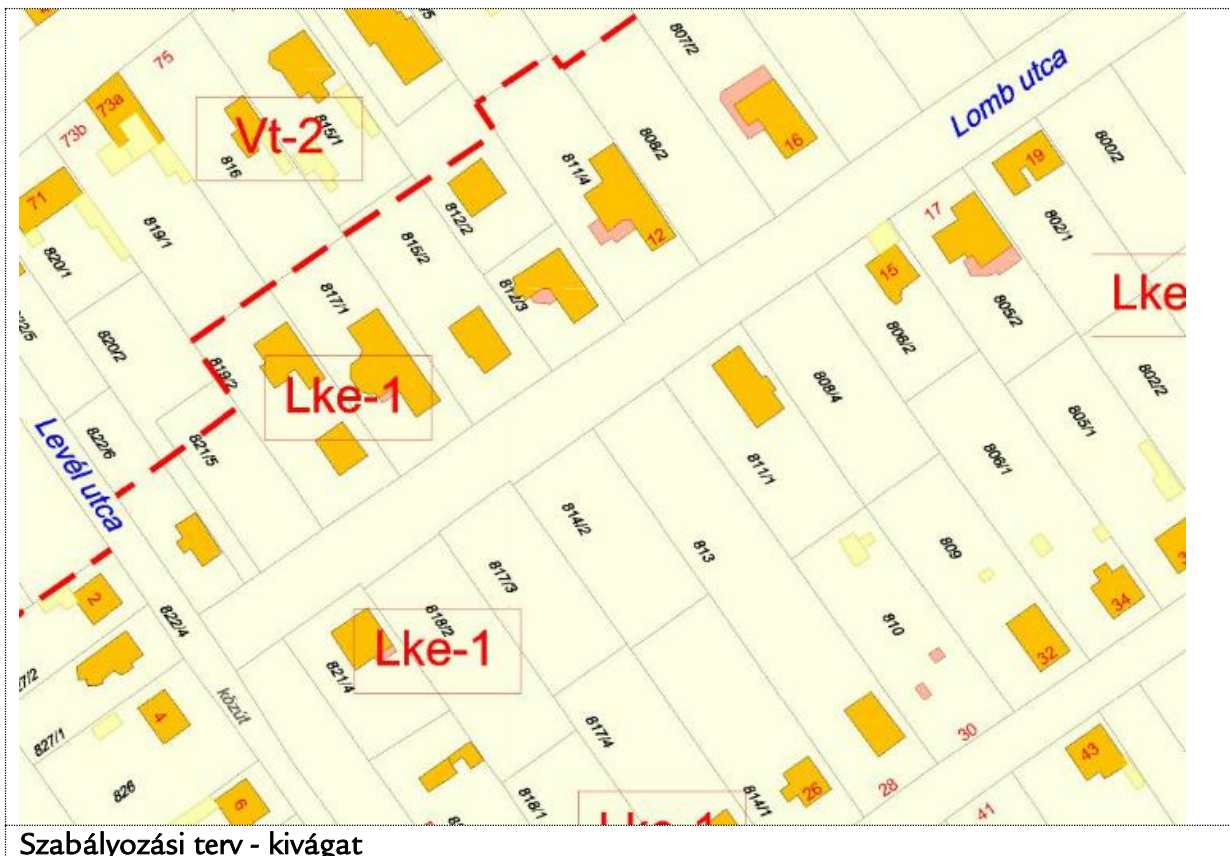
Az OTÉK idézett előírásán helyi rendelet nem változtathat.

A HÉSZ 8. § (3) bekezdése az alábbiakat rögzíti: „**A Lke-1-től a Lke-3-ig övezetekben az előkert méretét a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni. Az oldal- és a hátsókert méreteit az OTÉK előírásai szerint kell megtartani. Az Lke-1 építési övezetben, a Patak sor és a Fűzes utca közti tömbben a Fűzes utca felé eső telkeknél az előkertek mérete 5-10 m közötti legyen, a Patak sor felé az előkert mérete legalább 10 m legyen. A Patak sorra merőlegesen kialakított utcáknál, valamint a Fűzes utca és a Lejtő utca telkeinél az előkertek mérete legalább 2 m legyen.**”

A jelenlegi előkert méretén belüli későbbi építés akkor lenne megvalósítható, ha az előkert mérete kerülne csökkentésre. Tekintettel arra, hogy a kialakult állapot kerülne módosításra és helyébe egy konkrét érték meghatározásra, úgy egyrészt a többi Lke-1 besorolású tömböt is szükséges megvizsgálni (mivel azokra is kihat), másrészt mérlegelni, hogy ez az utcaképből milyen folyamatokat indulhat el.

Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



59.

Kérelmező: Vincze Ferenc

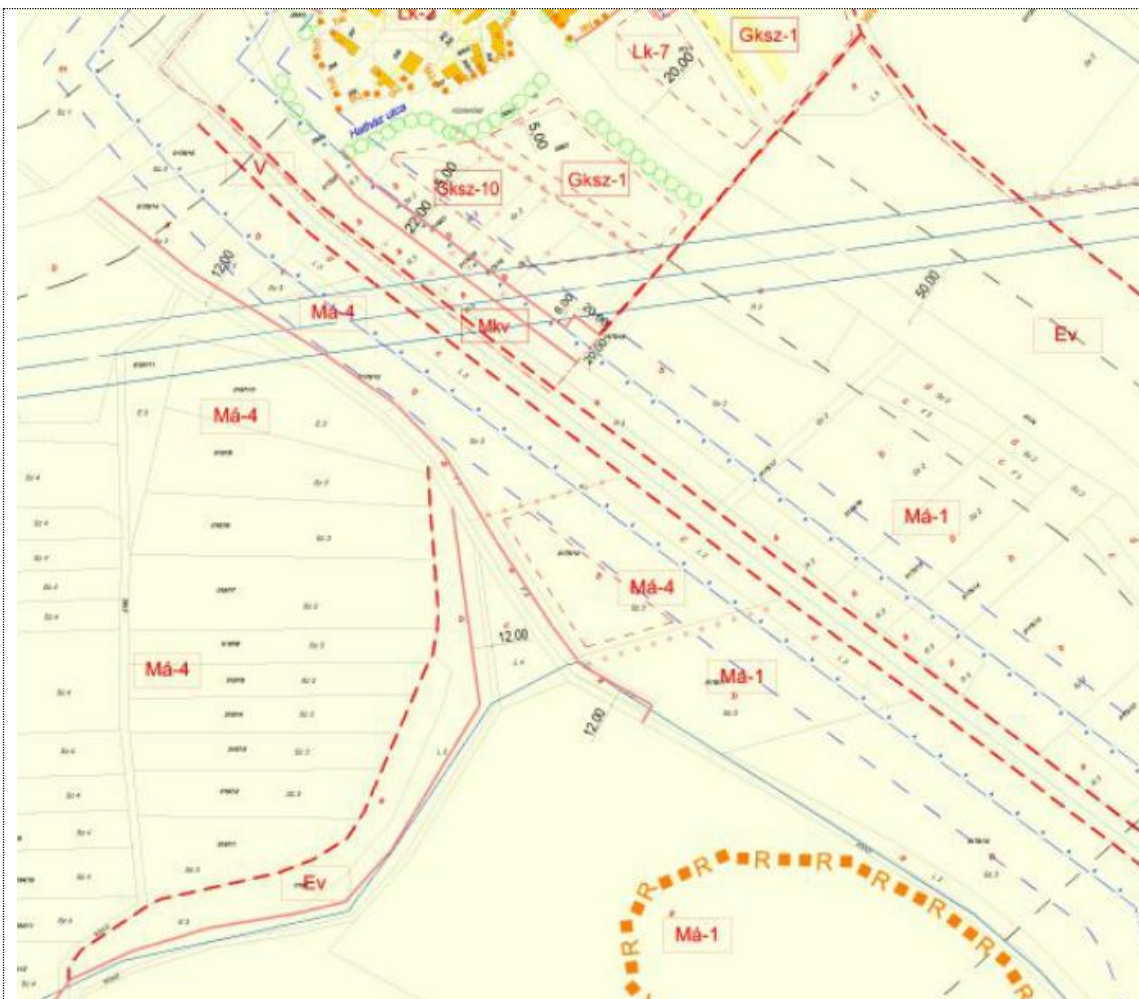
A kérelem tárgya: Kéri a 0196 hrsz-ú ingatlanának besorolását Ev-ről Ma4-re módosítani. Jelezte, hogy már többször kérte az átsorolását.

Főépítési indoklás, javaslat:

Az ingatlan egy része erdő művelési ágba sorolt (más része legelő), így a terület átsorolása az egyeztetés során nehézségekbe ütközhet. A terület már a 2002-ben elfogadott HÉSZ szerint is Ev övezetbe sorolt volt, így a tulajdonos annak tudatában vette meg az ingatlant, hogy az nem mezőgazdasági terület.

Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást is igényel.

Javasolt egyeztetési kör: módosítások



Szabályozási terv - kivágat

Összesítő táblázat 1029

	Kérelmező:	A kérelem tárgya:		Javasolt egyeztetési kör
1	Bozsó János (2012. január, F-2/1/2012)	Kéri az 1255 hrsz-ú ingatlan megoszthatóságának biztosítását.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások
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.	módosítások
3.	Kérelmező: Schneider Zoltán,1318 hrsz., Móricz Zs. u. 4.	A kérelem tárgya: Az Akácfa u. - Móricz Zs. u. – Kassai u. – Jókai Mór u. által határolt tömböt érintően kéri a jelenlegi Lke-1 besorolást Lke-2 -re módosítani annak érdekében, hogy a telkek megoszthatóak és tovább értékesíthetőek legyenek a tömbbelsőkbén.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások - koncepcionális döntés szükséges a nyeles telkek kialakításával kapcsolatban
4.	Kérelmező: Sarlayné Nemes Anita (2011. december, F-28/24/2011), 6404 hrsz.	A kérelem tárgya: A Pecató közműellátásának megoldatlanságában kéri az önkormányzat segítségét. Az érintett ingatlanukon víz, villany van, emellett rendelkeznek zárt rendszerű szennyvíztárolóval, így szeretnének építési engedélyt kapni. A terület csatornázatlan. Mivel a HÉSZ teljes közmű meglétéhez köti az építési engedély kiadását, így csatorna hiányában nem építközhetnek.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat - Pecató

Összesítő táblázat 1029

5.	Kérelmező: Szikra Ágnes (2011. december, F-28/23/2011), 1024 hrsz	A kérelem tárgya: Az 1146 m ² -es telket a minimálisan kialakítható 600 m ² miatt nem tudja megosztani. Kéri, hogy az a jelenlegi Lke-2 építési övezetben a 550 m ² legyen a minimálisan kialakítható telekméret.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások
6.	Kérelmező: Ruip János (2011. december, F-28/22/2011)	A kérelem tárgya: A 2154 hrsz-ú telkének megoszthatóságának rendezését kéri, mivel a HÉSZ előírásai alapján nem tudja megosztani.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások
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, amellet 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 elhelyezhetőek legyenek. 4. HÉSZ 6.§ (9) bekezdés - a gépkocsik felszínen történő elhelyezésre tett javaslat a vízfolyások védőterületével	Támogatás esetén a módosítások HÉSZ/SZT módosítást igényelnek, a 3. pont miatt, a részletes vizsgálatok alapján a TSZT	módosítások

Összesítő táblázat 1029

		érintett telkeken.		
8.1	Kérelmező: Molnár Sándor, Biai Református Egyházközösség	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.	módosítások/felülvizsgálat
8.2	Kérelmező: Molnár Sándor, Biai Református Egyházközösség	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 ingatlant kéri szintén Vt-1 jelű építési övezetbe sorolni.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat - egyedi kérelmek
9.	Kérelmező: Nagy Csaba (2011. december, F-28/17/2011)	A kérelem tárgya: Kéri a HÉSZ előírásainak módosítását, hogy a méhézet bekerítése vadkerítéssel, villanypáasztorral lehetséges legyen külterületi gyümölcsösök esetében	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások
10.	Kérelmező: Fischlné Csoma Erzsébet	A kérelem tárgya: A teljes közmű nem biztosított, kéri a csatornázás alternatív megoldásának támogatását.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat - Pecató

Összesítő táblázat 1029

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 - üzemanyagotöltő állomás - vendéglátási és egyéb szórakoztató létesítmények	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel, TSZT módosítást a megoldás függvényében igényelhet.	módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek
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.	módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek
13.	Kérelmező: Szamos Krisztián (2011. december, F-28/13/2011), 2970 hrsz.	A kérelem tárgya: Kéri az Üh övezetekre vonatkozó teljes közművesítés előírásának HÉSZ-ben történő korrigálását, valamint a Katalin-hegyen feltüntetett 12,0 m széles út újragondolását, annak csökkentését.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel, az úthálózat felülvizsgálata a TSZT módosítását is igényelheti.	felülvizsgálat - Katalin-hegy

Összesítő táblázat 1029

14.	Kérelmező: Cselényi László, Magyar Belmisszió (2011. december, F-28/12/2011)	A kérelem tárgya: A 3666 hrsz-ú ingatlanukon egy 45m ² -es faházat szeretnének elhelyezni, azonban a jelölt építési hely miatt a hátsó telekhatár felé, ahová ezt tervezik, nem képzelhető el. Személyes egyeztetést követően az építési hely törlését kérik, mivel a szomszédos ingatlanok is az ő tulajdonukban vannak, így másik telken is elhelyezhető a faház.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások
15.	Kérelmező: Alsó-köz utca lakossága (2011. december, F-28/11/2011)	A kérelem tárgya: Kérik az Alsó köz utca és Patak utca szabályozásának csökkentését.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek
16.	Kérelmező: Karuczka Béla, Karuckáné Szamosi Eszter (2011. február, E-43/1/2011; 2011. december, F-28/10/2011), 6412 hrsz.	A kérelem tárgya: Pecató, közművesítéssel kapcsolatos problémák rendezését kérik.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat - Pecató
17.	Kérelmező: Schaffer István (2011. december, F-28/9/2011)	A kérelem tárgya: Kéri a 6823/4 hrsz-ú ingatlanának Má-k övezetből üdülőterületbe való átsorolását. Tájékoztatása szerint a „természetes zajvédő vonal” miatt nem került át korábban átsorolásra - azóta a zajvédő fal elkészült.	Jogszabályi előírás miatt a módosítás nem támogatható.	Hatályos OTÉK előírás miatt nem megoldható, a jogszabály változása esetén kerülhet majd sor rá.
18.	Kérelmező: Fodor Zsolt (2011. december, F-28/8/2011)	A kérelem tárgya: A 1912 hrsz-ú telkének megoszthatóságát kéri, mivel az övezeti besorolás miatt ez most nem biztosított.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások
19.	Kérelmező: Ingatlantulajdonosok (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 kérik.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat - egyedi kérelmek

Összesítő táblázat 1029

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.	felülvizsgálat egyedi kérelmek	-
21.	Kérelmező: Mogyorósi Miklósné (2011. december, F-28/5/2011)	A kérelem tárgya: Kéri 3 méteres nyeles telek kialakításának lehetősége a HÉSZ szerinti 6 m helyett a 1063/2 hrsz-ú, 1300m ² -es ingatlanán.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások	
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.	felülvizsgálat egyedi kérelmek	-
23.	Kérelmező: Udvardi Nikolett, Mészáros Gábor (2011. december)	A kérelem tárgya: Kérik az Erdőalja utca 12 méteres szabályozásának felülvizsgálatát.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat Katalin-hegy	-
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.	felülvizsgálat egyedi kérelmek	-
25.	Kérelmező: Bolfán István (2011. november, F-28/1/2011)	A kérelem tárgya: A Kamilla utca 10,5 m szélességének növelését javasolja.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat Nyugati lakóterület	-
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.	módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek	

Összesítő táblázat 1029

27.	Kérelmező: Izsó Tibor, Izsó Tiborné (2011. október, F-25/1/2011) Szabadság út 63-65.	A kérelem tárgya: Telekmegosztás és nyeles telek kialakításának engedélyezését kérik a 833/1 és 832/2 hrsz-ú ingatlanok esetében. Kérelme szerint az önkormányzat a Levél utcából zsákutcát ígért a telkek megközelítésére, ez azonban nem valósult meg.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások
28.				
28.1	Kérelmező: Fábíán István (2011. szeptember)	A kérelem tárgya: KSP-4 jelű építési övezet paramétereinek növelését és az alábbi funkciók elhelyezését kéri: <ul style="list-style-type: none"> - 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.	módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek
28.2a		A kérelem tárgya: Az Lke12, Lke-13 jelű építési övezetekre vonatkozóan kéri a HÉSZ módosítását oly módon, 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 HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek

Összesítő táblázat 1029

<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 Természetvédelmi, Vízügyi Felügyelőség által kiadott állásfoglalások alapján.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások
<u>28.3</u>		A kérelem tárgya: A Szarvasugrás lakóterületen található Lke-14 jelű építési övezetre vonatkozó beépítési% növelését kérik 20%-ról 30%-ra vagy Lke-15 jelű építési övezetbe sorolását.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat - Szarvasugrás
<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.	felülvizsgálat - Nyugati lakóterület
<u>28.5</u>		A kérelem tárgya: Vt-14, Nyugati lakóterület - kéri a lakásszám korlátozás feloldását.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat - Nyugati lakóterület
<u>28.6</u>		A kérelem tárgya: Vt-15, Nyugati lakóterület - kéri a földszinti lakás elhelyezési korlátozás törlését.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat - Nyugati lakóterület
<u>28.7</u>		A kérelem tárgya: Vt-17, Nyugati lakóterület - A HÉSZ 1.§ (3) bek. b) pont alapján a Nyugati lakóterület Vt-17 jelű építési övezetre vonatkozó 9.§ (17) bekezdése nem vonatkozik, mely a szolgálati lakás elhelyezhetőségét szabályozza.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat - Nyugati lakóterület

Összesítő táblázat 1029

<u>28.8</u>		A kérelem tárgya: Kérik a 8617-8623 hrsz-ú ingatlanok (Szarvasugrás lakóterület) jelenlegi Vt-19 jelű építési övezeti besorolását módosítani Vt-14, vagy Vt-15 övezetre.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat Szarvasugrás	-
<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 telkek mérete nagyobb, mint az előírt minimális telekterület.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat egyedi kérelmek	-
<u>28.10</u>		A kérelem tárgya: Kéri a Z2 területek megoszthatóságát.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat Nyugati lakóterület	-
<u>28.11</u>		A kérelem tárgya: Kéri annak egyértelműsítését, hogy a Z1 övezet a Nyugati lakóterületre is vonatkozik-e, mivel a szöveges részben a Z1 övezeti jelnél a Füzes patakhoz kötődő kitételek találhatóak.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat	
<u>28.12.</u>		A kérelem tárgya: Kéri az Ev-1 területek megoszthatóságának biztosítását.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat	

Összesítő táblázat 1029

<u>28.13.</u>		A kérelem tárgya: Az Má-1 és Má-2 jelű övezetekre vonatkozóan kéri a legkisebb kialakítható telekterületre vonatkozó szabályok módosítását olyan módon, hogy osztatlan közös tulajdonú státusz megszüntetésére irányuló kérelmek esetében a 6ha-nál kisebb területre is feloszthatóak legyenek.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat
<u>28.14</u>		A kérelem tárgya: Az 1251 és 1253 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatban egyeztetést szeretnének.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat - Nyugati lakóterület
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.	módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek
30.	Kérelmező: Trajkovics János (2011. szeptember, E-1113/3/2011)	A kérelem tárgya: 4133/2 hrsz. ingatlanát nem tudja beépíteni, mivel a telek szélessége nem éri el a 20 métert. A szomszédos telket megvette, hogy a min. 3000m ² kialakítható és beépíthető telekterülete meglegyen, azonban mivel jelenleg 5 m hiányzik a telekszélességből és nem tud több telket vásárolni, így kéri az építéshatóságot, hogy engedélyezzék a hétvégi ház felépítését.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások
31.	Kérelmező: Ehmann János (2010 június, VO/328-4/2010)	A kérelem tárgya: 2621 hrsz. (2731 m ²) Nem tudnak építeni a jelölt építési helyek miatt így kéri, hogy az önkormányzat vegye meg.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások

Összesítő táblázat 1029

32.	Kérelmező: Kerti Zsolt, 355 hrsz., Sóskúti út 8.	A kérelem tárgya: A 16 méteres út 22 méterre történő szélesítéséből adódó változások az ingatlan érintően mikor fognak megvalósulni, mikor biztosítja ezt az önkormányzat.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások
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 ingatlan 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.	módosítások
34.	Kérelmező: Molnár Tibor (2011. május)	A kérelem tárgya: A HÉSZ 1.§ (3) bek. b) pont alapján a 8324/28, 8743/1 hrsz-ú ingatlanokra jelenleg a helyi rendelet nem hatályos.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat - Nyugati lakóterület
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.	Jogszabályi előírás miatt a módosítás nem támogatható.	Hatályos OTÉK előírás miatt nem megoldható, a jogszabály változása esetén kerülhet majd sor rá.
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.	módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek

Összesítő táblázat 1029

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 kérik 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 üzemanyag-töltő állomást.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, valamint a biológiai aktivitás érték pótlása is szükséges.	felülvizsgálat
38.	Kérelmező: Szekeres Viktor (2011. április, F-12/1/2011)	A kérelem tárgya: 1251-1253 hrsz-ú ingatlan melletti út megszüntetése és az eredeti út visszaállítása (2011 óta fennálló állapot, a szabályozási terv rajzi hibája)	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat - Nyugati lakóterület
39.	Kérelmező: Buczó Imre (2011. április, F-25/1/2011)	A kérelem tárgya: 322 hrsz., Sós-kúti út 10., A telek megoszthatóságáról kértek 2011-ben információt.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások
40.	Kérelmező: Farkas Szabó Levente (2011. április, F-13/1/2011)	A kérelem tárgya: 813 hrsz., Füzes u. 28.; 2374 m ² -es telket szeretnék 3 részre osztani, de a 6,0 méter szélességben előírt nyél miatt nincs rá lehetőségük. Nyeles telek kialakításának lehetőségét kérik 3,0 méteres nyél kialakításával.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások

Összesítő táblázat 1029

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.	felülvizsgálat Kutyahegy -
42.	Kérelmező: Tóth István (2012. március, F-2/70/2012), Fűzes u. 17.	A kérelem tárgya: A HÉSZ-ben meghatározott min. 6,0 m nyeles telek méretének csökkentése 3-3,5 méterre	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások
43.	Kérelmező: Tóth István, (2012. március, F-10/1/2010)	A kérelem tárgya: Iharosi Naphegy köz mentén lévő zártkerti ingatlanok közmű építési és útszélesítési problémái. A tervezett 10,5 méteres (információi szerint ezt az önk. 8,5 méteressé csökkentené) út szélességének csökkentését, valamint az út nyomvonalának felülvizsgálatát kérik. Javasolja, hogy legyen egy irányú forgalmú és így keskenyebb, mint a tervezett állapot.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat egyedi kérelmek -

Összesítő táblázat 1029

44.	<p>Kérelmező: Lukács István, Szlenicskó Sarolta (2012. május, F-2/73/2012), 6603 hrsz., Iharos, Kerekdomb</p>	<p>A kérelem tárgya: A HÉSZ szerint csak teljes közművel adható engedély (csatorna és víz az utca elején található csak), a jelenleg 12,0 méter szélességben kiszabályozott út méretét vitatják, valamint kérik, hogy : -mivel Kerekdomb egy zsákutca, szélessége ne legyen 12,0 m, -telekrész ingyenes átadása és a teljes közmű kiépítésének vállalása nélkül kaphassanak az utcában építési, fennmaradási engedélyt, -alternatív közművek engedélyezése, -azonos bánásmódot kérnek a már épített lakóházak és a be nem épített telkek tulajdonosai között. Ezeken túl kérik a telkek belterületbe vonását.</p>	<p>Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.</p>	<p>felülvizsgálat egyedi kérelmek -</p>
45.	<p>Kérelmező: Hunyadváriné Halácsi Kinga (2012. április/május, E-92/3/2012 - az Építésihatósági Osztály továbbított kérelme)</p>	<p>A kérelem tárgya: A Katalin-hegyen a víz és csatorna kiépítésére a tulajdonosok előre befizettek összeget, azonban a beruházás nem valósult meg teljes egészében úgy, hogy a pénzt viszont teljes egészében felhasználták. Emiatt kéri, hogy azokon a telkeken, ahol a közmű jelenleg nem megoldható a közmű alternatív módon történő kiváltását engedélyezze az önkormányzat.</p>	<p>Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.</p>	<p>felülvizsgálat Katalin-hegy -</p>

Összesítő táblázat 1029

46.	Kérelmező: Brandt-Radnai Eszter (2012. június, F-2/78/2012)	A kérelem tárgya: A 3429/1-2, 3429/4-5 hrsz-ú ingatlanokat délről érintő út szabályozásának felülvizsgálatát kérik, tekintettel arra, hogy a 3431/1 hrsz-ú út kiszabályozását ők vállalják, a határoló út miatt azonban +200 m ² -t kellene leadniuk, ami véleményük szerint aránytalanul nagy terhet ró rájuk.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek
47.	Kérelmező: Fejes Henrik (2012. július, F-20/1/2012)	A kérelem tárgya: 7846 hrsz.; 1. nem értenek egyet a 7846 és a 7848 hrsz-ú ingatlanok között kialakítandó zsákutcával és annak 12,0 méteres szélességével 2. a két ingatlan között kialakított szolgálati utat a szabályozási terv úgy kezeli, mintha az a 7848 hrsz-hoz tartozna, holott mindkét ingatlanhoz 1,5-1,5 méter tartozik A levél alapján nem érinti a településrendezési tervek módosítását. A friss alaptérkép alapján vizsgálni szükséges a területet.		felülvizsgálat - egyedi kérelmek
48.	Kérelmező: Bán Tibor (2012. augusztus)	A kérelem tárgya: Katalin-hegy víz- és csatornahálózat problémájának hiányához kér segítséget	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	felülvizsgálat - Katalin-hegy
49.	Kérelmező: Juhász János (2012. július, E-1123/1/2012)	A kérelem tárgya: Kutyahegy, 4337 hrsz-ú ingatlanon kéri az építési lehetőség engedélyezését	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítás is igényelhet (a pontosítást követően).	felülvizsgálat - Kutyahegy
50.	Kérelmező: Lejtő utcai ingatlantulajdonosok (2012. augusztus, F-23/1/2012)	A kérelem tárgya: Kérik a terület belterületbe vonást, valamint a Lejtő utca szélességét törlését.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek

Összesítő táblázat 1029

51.	Kérelmező: Metsa Wood Hungary (2012. szeptember, F-24/1/2012)	A kérelem tárgya: 2667/36 hrsz-ú, 15000m ² -es ingatlanukon bővítést terveznek. A faipari termékek előállításával, feldolgozásával, tárolásával és elosztásával foglalkozó vállalat 3000m ² raktárterületet építene, melyhez 30%-ról 50%-ra kéri növelni a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	módosítások/felülvizsgálat - egyedi kérelmek
52.	Kérelmező: Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály	A kérelem tárgya: A 2216 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolását kéri 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.	felülvizsgálat - önkormányzati javaslatok
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 teszi lehetővé (a telket nem lehet megosztani a jelenlegi övezeti előírásoknak megfelelően, a min. kialakítható telekterület: 3000m ²).	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást is igényel.	felülvizsgálat - önkormányzati javaslatok

Összesítő táblázat 1029

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.	felülvizsgálat önkormányzati javaslatok	-
55.	Kérelmező: Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály	A kérelem tárgya: Kéri annak vizsgálatát, hogy az önkormányzati tulajdonban álló 017/5 hrsz-ú ingatlanon létesítendő telephely, mely építési övezetben helyezhető el. A településszerkezeti terven tervezett gazdasági területfelhasználásba sorolt.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást is igényel.	felülvizsgálat önkormányzati javaslatok	-
56.	Kérelmező: Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály	A kérelem tárgya: Kéri a 1288/2 és a 1295 hrsz-ú utak szabályozási szélességének felülvizsgálatát, az elhelyezésre kerülő közművek miatt ezek szélesítését.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást is igényel, TSZT módosítás is szükségessé válik.	felülvizsgálat önkormányzati javaslatok	-
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.	módosítások; felülvizsgálat önkormányzati javaslatok	-
58.	Kérelmező: Nagy Tibor	A kérelem tárgya: Az ingatlan (Lomb u. 1.) előkertjében garázst létesített, mely 10 éve ott áll. Kéri a HÉSZ-t úgy módosítani, hogy az előkert beépíthető legyen.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást is igényel.	módosítások	
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.	módosítások	