



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A helyi építési szabályzat megalkotásával összefüggő kérdésekről - Biatorbágy új településrendezési eszközeinek az elkészítése, a településszerkezeti terv módosítási elemeinek meghatározása

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata folyamatban van.

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

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

A településszerkezeti tervvel kapcsolatos első döntés Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 117/2015. (VI.25.) határozatában meghozta. Időközben további két, a településrendezési eszközökkel kapcsolatos kérelem érkezett.

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

Jelen előterjesztés mellékletei a beérkezett kérelmek.

Kérem a tisztelt Képviselő – testületet, hogy a mellékletekben szereplő dokumentumok alapján hozzon döntést a beérkezett kérelmekkel kapcsolatban a készülő településrendezési eszközök kidolgozásának megalapozásához.

Biatorbágy, 2015. július 14.

Tarjáni István s.k.
Polgármester

Jelen előterjesztés mellékletei:

1. sz. melléklet: Biatorbágy TSZT-t érintő módosítást érintő kérelmek

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2015. (..) önkormányzati határozata

A helyi építési szabályzat megalkotásával összefüggő kérdésekről - Biatorbágy új településrendezési eszközeinek az elkészítése, a településszerkezeti terv módosítási elemeinek meghatározása

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- megállapítja, hogy a kérelmek vonatkozásában a tervezésre, majd a településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződés köthető, így döntését telepítési tanulmányterv alapján hozza meg, amennyiben a telepítési tanulmánytervet a kérelmező 2015. augusztus 25.-ig rendelkezésre bocsátja;

Felkéri a Képviselő-testület a Polgármestert:

- arra, hogy jelen döntésről a telepítési tanulmányterv készítésével érintett kérelmezőket tájékoztassa, továbbá a kapcsolódó feladatok ellátására; továbbá

Felkéri a Képviselő-testület a jegyzőt és a főépítészt:

- a kapcsolódó szakmai feladatok előkészítésére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: főépítész

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

	Kérelmező:	A kérelem tárgya:		Javaslat
2	Kérelmező: Nagy János (2012. január, F-2/2/2012)	A kérelem tárgya: Kéri a 0131 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítását általános mezőgazdasági területből (M-5) kertes mezőgazdasági területbe (Mk), arra hivatkozva, hogy a terület eredetileg kertes mezőgazdasági terület volt, a jelenlegi besorolás szerint nem tudja használni.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel. Amennyiben Mk (kertes mezőgazdasági) övezet kerül kijelölésre, úgy a TSZT módosítása is szükséges.	A kérés megfelel a kialakult állapotnak volt szilvás területről van szó. Tervezői javaslat a teljes terület egység Mk területfelhasználásba sorolása. (Má > Mk) A HÉSZ előírásai a terület beépítésének sűrítését ne tegyék lehetővé, ennek érdekében az M5 övezetben megengedett beépítési paramétereknek megfelelő Mk övezet létrehozása javasolt.
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, 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. V-3 jelű építési övezetre vonatkozóan a HÉSZ módosítása annak érdekében, hogy a lovas turizmussal kapcsolatos funkciók elhelyezhetők legyenek. 4. HÉSZ 6.§ (9) bekezdés - a gépkocsik felszínen	Támogatás esetén a módosítások HÉSZ/SZT módosítást igényelnek, a 3. pont miatt, a részletes vizsgálatok alapján a TSZT	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében. A terület jelenleg zöldterületi terület-felhasználásban van. Tervezői javaslat a terület különleges beépítésre nem szánt sport területbe sorolása, és a beékelődő beépített ingatlan különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználásba sorolása. Z > Kb-sp; K-sp

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

		történő elhelyezésre tett javaslat a vízfolyások védőterületével érintett telkeken.		
8.1	Kérelmező: Molnár Sándor, Biai Református Egyházközség	A kérelem tárgya: A 456/2., 455/1, 454, 453 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a református felekezeti iskola tervezett építése miatt kéri a homlokzati magasság értékének növelését 11,00 méterre, valamint az oldalhatáron álló beépítési mód módosítása a tervezett elhelyezésnek megfelelően (középre vagy jobb oldalra tájolt).	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Az iskola beruházás már nem aktuális, ezzel párhuzamosan tervezői javaslat a 455/2 hrsz-ú telek teljes területének Vt területfelhasználásba sorolása. (Itt tervezett az óvoda). Lke > Vt
8.2	Kérelmező: Molnár Sándor, Biai Református Egyházközség	A kérelem tárgya: A tulajdonukban álló 437/1 és 437/27 hrsz-ú ingatlanon református iskola kialakítását tervezik. Ennek érdekében a 437/1 hrsz-ú telket meg kívánják osztani és kéri, hogy a tervezett megosztása után egy ~9200m ² területet temető területből településközponti vegyes területbe sorolja az önkormányzat (K-T > Vt-1). A 437/27 hrsz-ú ingatlant kéri szintén Vt-1 jelű építési övezetbe sorolni.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás, a temető hatásainak vizsgálatát követően. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében. A módosítási kérelem szakmailag aggályokat vet fel.
11.	Kérelmező: Rhédey László Buda Invest Group (2011. december, F-28/15/2011), 7724/62 hrsz.	A kérelem tárgya: Kéri a K-BV-2 építési övezetre vonatkozóan az elhelyezhető funkciók körének bővítését az alábbiakkal: - munkavégzésre szolgáló épületek - csekély károsanyag kibocsátású üzemi épület - raktározásra és csomagolásra szolgáló épület - üzemagyagtöltő állomás - vendéglátási és egyéb szórakoztató létesítmények	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel, TSZT módosítást a megoldás függvényében igényelhet.	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

12.	Kérelmező: Dr. Kertész Sándor, ARANYPART Ingatlanbefektetési Alap	A kérelem tárgya: 7721/8 hrsz-ú ingatlanukon kéri a Gksz-2 övezet paramétereinek növelését (40%-ra a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, 15méterre a legnagyobb építménymagasság értékét), valamint az építési hely korrigálása	Támogatás esetén új ép. övezet megalkotása szükséges, melyet nem csupán ezen telekre, hanem az egész tömbre kell alkalmazni, a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	TSZT csak a beépítési sűrűség miatt érintett. Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
17.	Kérelmező: Schaffer István (2011. december, F-28/9/2011)	A kérelem tárgya: Kéri a 6823/4 hrsz-ú ingatlanának Má-k övezetből üdülőterületbe való átsorolását. Tájékoztatása szerint a „természetes zajvédő vonal” miatt nem került át korábban átsorolásra – azóta a zajvédő fal elkészült.	Jogsabályi előírás miatt a módosítás nem támogatható.	Magasabb szintű jogsabályi előírás (OTÉK főút menti beépítésre szánt terület kijelölés) miatt nem sorolható üdülő területfelhasználásba.
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 kéri.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A vonatkozó önkormányzati döntés már megszületett. A szóban forgó terület a vonatkozó hatályos jogsabályokban rögzített követelmények figyelembevételével a TSZT – ben különleges területfelhasználásban kerül meghatározásra. A kijelölés alapvetően az érintett államigazgatási szervek véleményétől függ. (Lke>Kb...)
20.	Kérelmező: Sprinzeisz Zsolt, Sprinzeisz Róbert (2011. december, F-)	A kérelem tárgya: Szeretnék a 073/8 hrsz-ú ingatlanukat gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató vagy ipari övezetbe sorolni.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, valamint a biológiai aktivitás pótlása is szükséges.	A kérelemmel érintett terület az MO autópálya fejlesztési területét érinti, ezért a kérelem nem támogatható.

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

	28/6/2011)			
22.	Kérelmező: Kormann László, Kormann Lászlóné (2011. december, F-28/4/2011)	A kérelem tárgya: Kérik az utak kiszabályozását a Keserűkút utcánál, mivel kiszabályozott út hiányára hivatkozva nem kapnak építési engedélyt.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A kérelem támogatható, az önkormányzatnak is érdeke a kapcsolódó terület rendeltetésszerű használatának biztosítása. Az érintett államigazgatási szervvel előzetes egyeztetés szükséges.
24.	Kérelmező: Papp Sándor (2011. november, F-28/2/2011)	A kérelem tárgya: 9102 hrsz-ú ingatlanának sportterületi besorolását kéri lakóövezetre módosítani.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, emellett szükségesség válhat a településfejlesztési koncepció módosítása is.	Az önkormányzat továbbra is fenntartja a szóban forgó terület sportterületként történő meghatározását, a szóban forgó területen lakó rendeltetés megvalósítása nem biztosítja a TFK – ban meghatározott célokat.
26.	Kérelmező: Gecséné Kovács Irén (2011. október, EO-210/1/2011)	A kérelem tárgya: Bejelentés köteles tevékenységet végeznének (2 hrsz., Szent István utca 38.), amit az övezetben nem lehet jelenleg, ezért kéri a Vt építési övezetbe történő átsorolást.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A kérelem támogatható a Szabadság út menti településközponti területekkel összhangban. Javasolt a két tömbben – a 1-5, 6/-3, valamint a 33-42 hrsz.-ú - telkek kisvárosias lakóterületekből településközponti területfelhasználási egységbe sorolása.

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

				Lk>Tv
28.				
<u>28.1</u>	Kérelmező: Fábián István (2011. szeptember)	A kérelem tárgya: KSP-4 jelű építési övezet paramétereinek növelését és az alábbi funkciók elhelyezését kéri: - egészségügyi célokat szolgáló létesítmények - a terület fenntartásához szükséges lakóépület. Amennyiben fenti átsorolást az önkormányzat nem támogatja, úgy kéri az ingatlan átsorolását Vt-3 jelű építési övezetbe.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást vagy TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A területfelhasználás változás nem támogatott. A Vt területfelhasználás kijelölése szakmailag aggályokat vet fel.
<u>28.2b</u>		A kérelem tárgya: Disznó-lápa menti védőtávolság törlése az Lke-13 övezet telkeiről a Közép-Duna-menti Vízgazdálkodási társulás és Közép-Duna-völgyi Természetvédelmi, Vízügyi Felügyelőség által kiadott állásfoglalások alapján.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A TSZT- ben minden védőtávolság felülvizsgálatra kerül a hatályos jogszabályokban foglalt követelmények szerint.
<u>28.4</u>		A kérelem tárgya: A Zöld Sziget lakópark területén lévő 8426-8437 hrsz-ú területeket kéri Lke-13 jelű építési övezetbe (Lk-5 ről), valamint az Ohmüller Márton sétány menti és az azzal szemben lévő Lk-5 területeket Lke-12 jelű építési övezetbe sorolni.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Az önkormányzat a területfelhasználás változásának kérelmét támogatja. Lk > Lke Az Lke övezet paraméterei a HÉSZ/SzT felülvizsgálata során kerülnek meghatározásra.

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

<u>28.9</u>		A kérelem tárgya: A Széchenyi u. 1. (963/2 hrsz.) szám alatti ingatlan Vt-1 jelű építési övezeti besorolását kéri felülvizsgálni, mivel az paraméterek nem igazodnak a meglévő állapothoz, emellett kéri a lakásszám korlátozás törlését, és azt, hogy a besorolással érintett telkek esetében annyi épület legyen elhelyezhető, ahányszor az adott telek mérete nagyobb, mint az előírt minimális telekterület.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Egy telek átsorolását egy homogén területfelhasználású tömbben szakmai nem indokolt. Nem támogatott kérelem.
29.	Kérelmező: Hung Log Two Kft. (2011. szeptember, F-20/1/2011)	A kérelem tárgya: A 8003 hrsz-ú ingatlan megengedett legnagyobb beépítettségét kéri 30%-ról 50%-ra növelni.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében. Közlekedésfejlesztési vonzatai is lehetnek az intenzitásnövekedésnek, hatásai a tanulmánytervben vizsgálандók.
33.	Kérelmező: Torbágy-Kert Kft. (2011. március, F-10/1/2011)	A kérelem tárgya: Kéri a 052/5 hrsz-ú, 3133m ² -es telek övezeti besorolásának módosítását a jelenlegi Má-2 jelű övezetről Gksz-1 jelű építési övezetre. Az ingatlant telephelyként kívánják hasznosítani, elsősorban szállítóeszközök tárolása céljára, a későbbiekben tevékenységüket bővíteni akarják.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, valamint biológiai aktivitás érték pótlása is szükséges.	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében. Közlekedésfejlesztési vonzatai is lehetnek az intenzitásnövekedésnek, hatásai a tanulmánytervben vizsgálандók. Szakmailag a kérelem nem

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

				támogatható.
35.	Kérelmező: Koreny Csaba (2012. január)	A kérelem tárgya: Építeni szeretne ezért kéri a 2729/6 hrsz-ú ingatlanának átsorolást Mk jelű övezetből Üh-1 jelű építési övezetre.	Jogszabályi előírás miatt a módosítás nem támogatható.	Hatályos OTÉK előírás miatt nem megoldható. A kérelem szakmailag nem támogatható.
36.	Kérelmező: Iharos Vadásztársaság (2012. március)	A kérelem tárgya: A 0116/4 hrsz-ú ingatlanon egy meglévő, vadászháznak használt felépítményt szeretnének korszerűsíteni, illetve bővíteni. A telek besorolása E-tv (erdő) övezet, melyet zártkerti Mk övezetre szeretnének változtatni.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A telek erdőtervezett erdő, az erdő tv hatálya alá esik. A terület övezeti meghatározásának alapja az erdő művelési ág és erdőterv. Abban az esetben támogatható, amennyiben a tulajdonos előzetes hozzájáruló nyilatkozatot hoz az érintett államigazgatási szervtől.
37.	Kérelmező: Lier-Trans Kft. (2011. november, F-26/1/2012; 2012. január, F-2/4/2012)	A kérelem tárgya: Üzemanyag töltő állomás létesítését tervezik a 065 hrsz-ú ingatlanon, ehhez kéri az önkormányzat támogatását. A terület az M0 bővítési területéhez tartozik, a kérelmezők szerint azonban a fejlesztés nem fog megvalósulni, azonban vállalják, hogy ha mégis, akkor elbontják az üzemanyag-töltő állomást.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, valamint a biológiai aktivitás érték pótlása is szükséges.	A kérelemmel érintett terület az MO autópálya fejlesztési területét érinti, ezért a kérelem nem támogatható.
41.	Kérelmező: Deák Dezső (2012. április, F-2/71/2012), 4361/1 hrsz. - Kutyahegy	A kérelem tárgya: A jelenlegi Mk (kertes mezőgazdasági) övezeti besorolás módosítását kéri az egész Kutyahegy tekintetében üdülőterületre annak érdekében, hogy építkezni tudjanak. A kérelem szerint a módosítással a kisebb telkeken családi ház építésére, a meglévő épületek legalizálására nyílna lehetőség.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel, valamint a biológiai aktivitás érték pótlása is szükséges.	A kérelem koncepcionálisan nem támogatható. A Kutyahegy területe Mk terület marad.

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

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.	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
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.	A TSZT – ben jelenleg rögzített Vt területfelhasználást az önkormányzat nem kívánja módosítani.
53.	Kérelmező: Beruházási és.	Vagyongazdálkodási osztály A kérelem tárgya: Az önkormányzati tulajdonú 087/19 hrsz-ú ingatlan jelenleg Vk-4 jelű építési övezetbe sorolt. A jelenlegi övezeti paraméterek alkalmazását a telek adottságai és a tervezett út nem 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.	A VK területfelhasználás az OTÉK változása okán Vi területfelhasználásba kerül. Az övezeti paraméterek változása a HÉSZ – ben megválaszolandó kérdés.
54.	Kérelmező: Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály	A kérelem tárgya: Kéri az önkormányzati tulajdonú 0135 hrsz-ú ingatlan közútról történő megközelítésének biztosítását.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást is igényel.	A területen olyan területfelhasználás és beépítési paraméterek határozandók meg a NATURA 2000 érintettség figyelembevételével, amely a rekreációs funkciót lehetővé teszi. Má > Kb-rek

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

57.	Kérelmező: főépítész	A kérelem tárgya: A HÉSZ előírásainak magasabb szintű jogszabályoknak való megfeleltetése, valamint a TSZT és SZT összhangjának a biztosítása.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást is igényel.	A TSZT minden olyan módosítást tartalmazzon, amely a jelenleg hatályos TSZT és SZT között jelenleg fennálló ellentmondásokat feloldja.
59.	Kérelmező: Vincze Ferenc	A kérelem tárgya: Kéri a 0196 hrsz-ú ingatlanának besorolását Ev-ről Ma4-re módosítani. Jelezte, hogy már többször kérte az átsorolását.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást is igényel.	kérelem támogatható, mert a kérdéses terület feltöltött terület (vízmosása), nem tervezett, nyilvántartott erdőterület. asolt a tulajdonos megkeresése, hogy a kérelmét fenntartja-e. Amennyiben igen, úgy javasolni kell, hogy a földhivatalnál járjon el a terület erdőművelésből való kivonása ügyében.
61.	37/2014. Mohácsy István (önkormányzati?, egyházközségi? kezdeményezés)	Nagy utca 28. (régi parókia) mögötti nyeles telek megvásárlása (e fölötti rész?) óvoda létesítése céljából. A telek alkalmas-e 3 csoportos óvoda létesítésére?	Történt előrelépés? Ha az óvoda megvalósítható, TSZT és HÉSZ módosítás, az új TSZT szerinti tf - ra.	A területrészt Vt területfelhasználásba kerül átsorolásra. (Lke > Vt)
62.	44/2014. Joó Csaba Cyrana Kft. ügyvezető	Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz) Lk2 építési övezetből I övezetbe, patika korszerűsítés miatt (árú fogadás, raktározás, technológiai fejlesztések).	TSZT, HÉSZ/SZT módosítás	A tömb intézményi rendeltetéseit tartalmazó része Vt területfelhasználásba kerül.

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

64.	45/2014 Kulhavi Gabriella	a német nemzetiségi és az újonnan építendő iskolához iskolabuszos rendszer kialakítása	TSZT - t érinthet, HÉSZ - t nem érint	A tervezés alatt álló forgalomtechnikai vizsgálat alapján kell meghatározni a TSZT - ben a meglévő és tervezett gyűjtőúthálózatot.
65.	89/2014 Szucsán György Hung Log Two Kft.	Verebély László utca 2.(8003 hrsz) Gksz - 9 építési övezetben a beépíthetőséget 30% - ról, 50%-ra emelni	HÉSZ/SZT mód, TSZT - t a beépítési sűrűség függvényében	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
69.	36/2015 Papp Sándor (2012 - es kérelem ismételése)	Iharos, 9102 hrsz.-ú belterületi ingatlan, K-SP-1 -ből, lakóingatlan építésre alkalmas építési övezetbe sorolás. A terepviszonyok nem tették lehetővé sport rendeltetés megvalósítását. (településrendezési szerződéssel érintett terület).	TSZT és HÉSZ módosítás	Lásd. a 32 sorszám.
71.	27/2015 Szabó Balázs Bio Spin Kft.	A 7798 hrsz.- ú ingatlanon a beépíthetőség 30% - os mértékének 40 %-ra emelése (Gksz) és 4 telek megvalósítására a minimális telekméret meghatározása (30 - 40 vállalkozás, 7,4 milliárd, 120 munkahely)	HÉSZ/SZT módosítás a TSZT a beépítési sűrűségtől függ	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
72.	58/2015 Kunyk Gyula (2013-as kérelem ismételése)	272-277 hrsz - ú ingatlanok. A 4/2007. (05.10.) Ör. rendelet a területet K-SZF-2 (5%) övezetbe sorolta, KSZF -ből (30%). Az ingatlan visszatorlasát kéri az eredeti övezetbe és a 30% - os beépítési mérték visszaállítását. Előző levelében lakóterület meghatározását kérte. (határozat is született). A védőtávolság felülvizsgálatát is kéri.	HÉSZ/SZT módosítás	Tervezői javaslat alapján Különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás meghatározása javasolt a teljes területen. (K-SZF > K-rek) A HÉSZ előírásai a terület beépítésének megengedett beépítési paramétereit kezelni

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

				fogják, annak érdekében hogy a beépítés sűrűsége ne változzon.
73.	55/2015. Leveles Barta Zsolt	Híd utca 11. (2213 hrsz). Fejlesztési szeretne: fsz: iroda, üzlet, emelet: 4-8 lakás. Tanácsot kér milyen övezetátsorolást kérjen.	Az intenzitás miatt TSZT módosítás is szükséges lehet. HÉSZ/SZT módosítás	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
76.	42/2014 Credit- Faktor Zrt.	2011/47, 2011/48 Gksz – 8 építési övezetben a beépítési mérték 35% - ról, 40%- ra növelése Indokolás: védőtávolság miatt	HÉSZ/SZT módosítás	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
77.	61/2015 Szabó János Szilveszter	8/2006. (05.25.) Ör. Sz. rendelet (Sóskúti út és Barackvirág út) fejlesztési területre a jelzett rendeletben foglalt követelmények változatlan tartalommal szerepeljenek a készülő HÉSZ - ben	HÉSZ/SZT módosítás	A vonatkozó kt. döntés már megszületett.
79.	69/2015 Varga Sándor, Varga Sándorné	Vendel park területén (7729/1,2,3,5,7,8) Az övezetben kisebb kialakítható telekméretet (1 – 2000 m2) és nagyobb beépítési lehetőséget (40-50%) kérnek.	HÉSZ/SZT módosítás	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

82.	Önkormányzati kérelem	A „háromszög” jelenlegi Má területen, iskola megvalósítására alkalmas területfelhasználás meghatározása.	TSZT/HÉSZ/SZT	Külölneges beépítésre szánt oktatási terület. Má > K-Okt
83.	Önkormányzati kérelem	Etyeki úti – Sósúti úti csomópont átgondolása a tervezett közlekedési tervek alapján.		Nyomvonalas elemek meghatározása.
84.	Önkormányzati kérelem	Iharos területén különleges rekreációs terület megvalósítása javasolt.		A tervezett területfelhasználásnak megfelelő különleges beépítésre nem szánt rekreációs területfelhasználás meghatározása javasolt. Z > Kb - Rek
85.	Önkormányzati kérelem	Gazdasági területek kínálatában a helyi kisvállalkozók számára lehetőségek megteremtése. A vasútállomás környezetében (2059-2063 hrsz.-ú telkeken) és a vasút és a közlekedési területek közé ékelődő mezőgazdasági területeken. A 2065 hrsz.-ú telekn az Önkormányzat pályázati anyagot készített 250 férőhelyes, két szintes parkoló elhelyezésére. A vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervízútról megközelítésük megoldható. (A egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély		A vasútállomás környezetében a jelenlegi településközponti (Vt) területen Gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználás javasolt Vt > Gksz A jelenlegi mezőgazdasági területek helyett gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználás javasolt. M2 > Gksz

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

		birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.)		
/b		A vasútállomás északi oldalán a beékelődő lakóterületek találhatók.		A lakóterületek fenntartása szakmailag nem indokolt átsorolásuk településközponti területfelhasználási egységbe javasolt. Lke ill. Lk > Vt
86	Önkormányzati kérelem	Biai-tó körülménye, turisztikai fejlesztése a TFK alapján (tanösvény, erdei iskola)		
87	Önkormányzati kérelem	Szilvavágás területén sportfunkciók megvalósítása		A jelenlegi zöldterület települési térségbe sorolása után különleges beépítésre szánt sportterület területfelhasználás javasolt. Z > K-Sp
88	Önkormányzati kérelem	A Szily kastély területe mellett önkormányzat által óvoda létesítésére megvásárolt telkek azonos övezetbe kerüljenek a Szily kastéllyal.		A településközponti terület határának korrekciója javasolt a telekhatárokhoz igazodóan. Lk > Vt
89	Önkormányzati kérelem	A szállás-férőhely területfelhasználású területeken nem valósultak meg fejlesztések. A területek besorolásának átgondolása szükséges. un. Alsó-major területe		A Hegylábi zóna esetén a három kijelölt terület visszasorolása Mk területfelhasználási egységbe javasolt. K-Szf > Mk A terület különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területfelhasználási egységbe sorolása javasolt.

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

		Biai-tó déli részén kijelölt szállás-férőhely terület		K-Szf> K-Mü A terület különleges beépítésre szánt rekreációs terület területfelhasználási egységbe sorolása javasolt.
90	Önkormányzati kérelem	Régi vasúti nyomvonal esetleges hasznosítására, erdei kisvasút megvalósítására születtek elképzelések. A nyomvonal egy része beerdősült, nyilvántartott erdő.		A nyomvonal mentén vonalas elemek: gyalogos és kerékpáros kapcsolatok ábrázolása javasolt, valamint tervezett elemként megjelenik az erdei kisvasút nyomvonala.
91	Önkormányzati kérelem	A nagy sebességű vasút esetében a TSZT leírásában szerepeljen, hogy az Önkormányzat a terepszint alatti megoldást támogatja.		A magasabb rendű jogszabály (OtrT, BATrT) által meghatározott elem a rajzon szerepelni fog, a leírásban pedig tervező kitér a terepszint alatti megoldás önkormányzati támogatására.
92	Útnet Építő Kft (Tópark)	A csatolt F-51/4/2015 számú kérelem szerint	HÉSZ/SZT mód, TSZT – t a beépítési sűrűség függvényében	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.
93	ALUFIX Ungarn Ipari Kft	A csatolt F-71/2/2015 számú kérelem szerint .	HÉSZ/SZT mód, TSZT – t a beépítési sűrűség függvényében	Telepítési tanulmányterv alapján megvalósítható módosítás. Javasolt a kérelmező megkeresése a településrendezési szerződés előkészítése érdekében.

TSZT módosítási igények összesítő táblázata 2015.07.16.

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal
2051 Biatorbágy, Baross Gábor u.2/a.

Tarjáni István Polgármester úr részére

Tárgy: Település felülvizsgálati kérelem

6983
06.02.11.
7-71/2/2011

Tisztelt Polgármester úr!

Az Alufix Ungarn Ipari Kft. az osztrák Alufix-Folienverarbeitungs G.m.b.H. 100%-os tulajdona. 1992 óta Magyarországon meghatározó piaci szereplője a háztartási és ipari csomagoló anyagok beszállítói területén.

Az anyacég 500 millió Euro törzstőkével rendelkező, tőkeerős osztrák közép vállalat magyarországi gyártói és logisztikai központját a biatorbágyi ipari park területén 7763/2 hrsz. található területen szándékozik megvalósítani. Az ingatlan 20754 m² alapterületű, melyen 2800 m² raktárépület található, mely a mostani méreteiben nem felel meg a cégvezetés jövőbeni elképzeléseinek.

A fent nevezett ingatlan tulajdonosi jogköreit gyakorló CIB Lízing Zrt-től a területbejárás során kapott előzetes információk alapján, a jelenleg Biatorbágy közigazgatási területén érvényben lévő szabályozási rendelet szerint, az ipari park területén a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30% illetve a legnagyobb építmény magasság 9m.

Az elsődleges számításaink szerint a meglévő épület mellé további 8000 m² alapterületű gyártócsarnok kerülne felépítésre körülbelül 13-14m magassággal tervezve. Mindezeket figyelembe véve, kérjük az ingatlant érintő projektekre engedélyezni szíveskedjenek 55% beépíthetőséget és 14m-es építmény magasságot.

Megvalósulás esetén Európa egyik legmodernebb gyára épülhetne fel ezen a területen, ahonnan a világ 23 országába exportálnánk késztermékeinket.

A beruházás mértéke a teljes projekt befejezéséig nagyságrendileg 10-12 milliárd Ft lesz. A teljes gyártókapacitás kialakításával közel 200 új munkahelyet fog eredményezni.

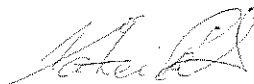
A projektet bemutattuk a Pest megyei Kormányhivatal vezetőjének Dr. Tarnaí Richárd úrnak is.

A tulajdonosunk határozott szándéka a magyarországi expanzió, amit elsődlegesen ezen a területen képzel el. Reményeink szerint az Önök döntése ezt elősegíti, és a fent vázolt beruházást nem Pest megye más területén kell megvalósítanunk.

Bízva Polgármester úr és a Képviselő testület tagjainak a támogatásában, kérjük a tervezett beruházásra az Önök jóváhagyását.

Tisztelettel:

ALUFIX Ungarn Ipari Kft.
1143 Budapest Stefánia út 75.
Tel.: 273-3690; Fax: 273-3699
Bankszámlasz.: Erste Bank
11600006-00000000-19470511
Adóig.sz.: 10619630-2-42



Kátai Péter



Lazányi Ferenc

Biatorbágy Város Önkormányzat
Tarjáni István polgármester
Tamás Gábor főépítész

Biatorbágy Város Önkormányzat, Tamás Gábor főépítész	
Bírálati szám	9450
Bírálati dátum	2015.10.10
Bírálati hely	07-19
Bírálati idő	F. 51/9/2015
Bírálati hely	
Bírálati idő	

FEB.

Biatorbágy

Baross Gábor utca 2/a.
2051

Tárgy: szabályozási terv és helyi építési szabályzat felülvizsgálata

Tisztelt Polgármester és Főépítész Úr!

Az Útnet Építő Kft. (1072 Budapest, Rákóczi út 30.) ügyvezetőjeként a tulajdonunkban lévő, Biatorbágy-Tópark beruházás 7702/31 helyrajzi szám, valamint 7712/1, 7712/2, 7712/3, 7712/4, 7712/5, 7712/6, 7712/7, 7712/8, 7712/9, 7713, 7714, 7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9, 7717 alatti ingatlanok tekintetében a Biatorbágy Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2002. (X.1.) számú önkormányzati rendelet felülvizsgálata tekintetében az alábbi kérelemmel fordulok Önökhöz.

A 7702/31 helyrajzi szám alatti Biatorbágy-Tópark beruházás befejezése érdekében fontos figyelembe venni az eddig építési engedély szerint megépült épületek jelenlegi állapotát, paramétereit, továbbá a beruházás befejezéséhez szükséges egyéb övezeti módosításokat. Az alábbi táblázat alapján minimálisan 10%-kal növelnénk a beépíthetőséget, a későbbiekben felmerülő az üzemeltetéshez szükséges építmények építése esetén. A minimum zöldfelület mértékét 10 %-kal csökkentenénk. Az új OTÉK előírásainak megfelelően a jelenlegi épületmagasság 19,59 m, melynél az előírás során 22 m határoznánk meg, melyre azért van szükség, ha bármilyen takaró, zajvédő / díszítő elem kerül az épületre, az épület magassággal ne legyen probléma.

Az épület komplexumban az alábbi rendeltetéseket szeretnénk elhelyezni:

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- szálláshely
- igazgatási és egyéb iroda
- konferencia központ
- közösségi szórakoztató épület
- sport építmény
- egyház egészségügyi, oktatás, szociális
- üzemanyagtöltő
- lakás

Az OTÉK-ban meghatározott rendeltetést - *elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek* - szeretnénk, ha azok a rendeltetések, amiket eddig is el lehetett helyezni taxatív felsorolást kapnának ezen előírás mellett.

FEB.

	Jelenlegi területfelhasználás, övezet		Jelenlegi területfelhasználás, övezet új OTÉK szerint maximumok	Tervezett területfelhasználás, övezet
jele	Gks-7 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület		Gksz	Gksz
max. beépíthetőség (%)	HÉSZ	meglévő állapot	60	40
	30	29		
terepszint alatti beépíthetőség (%)	60	-	-	60
max. beépítési sűrűség (m ² /m ²)	-	1,96	2,0	2,5
min. zöldfelület (%)	30	30,50	20	20
beépítési mód	szabadon álló		-	szabadon álló
maximum építménymagasság /új épületmagasság (m)	13,5	13,47 / 19,59	-	22 (fszt+4)
min. kialakítható telekterület (m ²)	10 000	100.096	-	10 000
minimum kialakítható telekszélesség (m)	50		-	50
rendeltetés	- elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek - gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakások - igazgatási, és egyéb irodaépület - parkolóház - üzemanyagtöltő - sportlétesítmény		- elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek - gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakások	- kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó - szálláshely - igazgatási és egyéb iroda - konferencia központ - közösségi szórakoztató épület - sport építmény

	- OTÉK 31 § (2) bek. feltétellel egyéb közösségi szórakoztató épület		- egyház egészségügyi, oktatás, szociális - üzemanyagtöltő - egyéb nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek
--	--	--	--

A fenti táblázatban felsorolt értékek alapján kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy szíveskedjenek javaslatot tenni számunkra a legoptimálisabb területi besorolásra vonatkozóan. Álláspontunk szerint a vegyes területfelhasználási egység lenne a legoptimálisabb az érintett területek esetén.

A 7712/1, 7712/2, 7712/3, 7712/4, 7712/5, 7712/6, 7712/7, 7712/8, 7712/9, 7713, 7714, 7715, 7716/1, 7716/4, 7716/5, 7716/6, 7716/8, 7716/9, 7717, 7702/19, 7702/32 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében területfelhasználási egység maradna kereskedelmi gazdasági szolgáltató, de a beépítettség mértékét 60 %-ra szeretnénk növelni, a zöldfelület 20 %-ra való csökkentésével. Ezen területek tekintetében feltáró utak is szükségesek, melyek az út tervek alapján átvezetésre kerülnének a rendezési tervben.

Társaságunk menedzsmentjében felmerült az az ötlet, hogy amennyiben az Önkormányzat lehetőséget biztosítana rá, úgy a jelenleg folyamatban lévő utakra vonatkozó szabályozási terv módosítását jelen állapotban leállítaná és egy, a cégünk által kiválasztott tervező a telepítési tanulmánytervbe ezen utakra vonatkozó módosításokat beletenné, mely később beleépülne a szabályozási tervbe. A fenti ötlet azért merült fel bennünk, hogy egyszerűsítsük a módosítási folyamatokat és racionalizáljuk a felmerülő költségeket.

Természetesen a tervezők eddig munkadíját kifizetnénk (az Önkormányzat részére rendelkezésre bocsátott Településrendezési megállapodásban foglalt összegből) és a fennmaradó összeget a tanulmányterv elkészíttetésére fordítanánk.

Várjuk az Önkormányzat álláspontját a fenti témakör vonatkozásában.

Bízva eddig tapasztalt pozitív hozzáállásukban,

Biatorbágy, 2015. július 7.

Köszönettel:


ÚTNET KFT.
 1072 Budapest Rákóczi út 30
 Telephely: 2360 Gyál, Fundy út 1
 Asz 12144255-2-42
 Bajnok Lajos
ÚTNET ÉPÍTŐ Kft.
 ügyvezető