BIATORBÁGY

Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Településrendezési Eszközök kidolgozásával kapcsolatos kérdésekről – A helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet érintő kérelmek, változtatási igények

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, és az új településrendezési eszközök tervezése 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 OTrT, 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.

Összeállításra és szakmai egyeztetésre kerültek a helyi építési szabályzattal és szabályozási tervvel kapcsolatos kérelmek is.

Jelen előterjesztés 1. és 2. sz. mellékletei a Helyi Építési Szabályzathoz és a Szabályozási Tervhez kapcsolódó kérelmek tervezői összefoglalói, amelyben figyelembevételre kerültek a képviselő-testület eddigi döntései is. Az összefoglalókban a tervezők (Obeliszk Kft) javaslatot fogalmaztak meg a döntés szakmai előkészítésként.

A képviselő-testületnek a mellékelt szakmai összefoglalókban rögzített kérelmekről, módosítási javaslatokról kell döntenie a továbbtervezés megalapozásához. A képviselő-testület döntését a melléklet dokumentumok és a tervezők szóbeli szakmai tájékoztatása alapján hozza meg.

Az előterjesztés mellékletei:

1. *melléklet:* **A helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet érintő kérelmek, változtatási igények**
    I. Lakossági kérelmek:telekmegosztás, telekméret csökkentés, nyeles telkek kialakíthatósága jellemzően már beépült lakóterületeken.
    II. Lakossági kérelmek: korábban tervezett út-szabályozások felülvizsgálata

III. Külterületen, volt zártkerti területeken üdülőterületi tulajdonosok kérelmei: a közművesítési korlátok feloldása révén a lakhatás elősegítése, az építési hely törlése, a kialakult állapot törvényesítése.
IV. A nyugati lakóterület iii. - t érintő kérelmek.
V. Önkormányzati kérelmek
VI. Fábián úr kérelmek
VII. Egyéb témák/HÉSZ

2. *melléklet:* 1. számú melléklet kiegészítése – **Egyes biatorbágyi területi egységek részletes bemutatása** (Közművek, geodézia)

Kérem a tisztelt Képviselő – testületet, hogy a mellékletekben szereplő dokumentumok alapján hozzon döntést a településrendezési eszközök módosítási irányairól a tervezés alatt álló településrendezési eszközök továbbtervezésének megalapozásához.

Biatorbágy, 2015. október 26.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.
polgármester

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

Településrendezési Eszközök kidolgozásával kapcsolatos kérdésekről – A helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet érintő kérelmek, változtatási igények

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Településrendezési Eszközök kidolgozásával kapcsolatos kérdésekről szóló előterjesztést és;

1. **megállapítja,** hogy Biatorbágy új településrendezési eszközeivel - a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet érintő kérelmek, változtatási igényekkel kapcsolatos módosítási szándékokat megismerte;
2. a beérkezett kérelmek alapján „Biatorbágy Településrendezési eszközök módosítása" c. dokumentumban foglaltak szerint **az alábbi döntést hozza**:

Sorszám	*A módosítással érintett terület*	*Támogatja*	*Nem támogatja*	*Feltétellel vagy módosítással támogatja*
I. Lakossági kérelmek: telekmegosztás, telekméret csökkentés, nyeles telkek kialakíthatósága jellemzően már beépült lakóterületeken.				
I.1.	Bozsó János, 1255 hrsz-ú ingatlan megoszthatóságának biztosítása			
3.	Schneider Zoltán, 1318 hrsz., Móricz Zs. u. 4.			
5.	Szikra Ágnes (2011. december, F-28/23/2011), 1024 hrsz			
6.	Ruip János (2011. december, F-28/22/2011)			
14.	Cselényi László, Magyar Belmisszió (2011. december, F-28/12/2011)			
18.	Fodor Zsolt (2011. december, F-28/8/2011)			
21.	Mogyorósi Miklósné (2011. december, F-28/5/2011)			
27.	Izsó Tibor, Izsó Tiborné (2011. október, F-25/1/2011) Szabadság út 63-65.			

40.	Farkas Szabó Levente (2011. április, F-13/1/2011)			
42.	Tóth István (2012. március, F-2/70/2012), Füzes u. 17.			
47.	Fejes Henrik (2012. július, F-20/1/2012)			
67.	39/2015 Portik Katalin			
70.	30/2015 Gerőcs Krisztina			
75.	48/2015 Koósné Lévai Ildikó			
II. Lakossági kérelmek: korábban tervezett út-szabályozások felülvizsgálata				
15. **(74)**	15: Alsó-köz utca lakossága (2011. december, F-28/11/2011) 74: VO-323/1/2015 Alsó köz utcai lakosok			
32.	Kerti Zsolt, 355 hrsz., Sóskúti út 8.			
39.	Buczó Imre (2011. április, F-25/1/2011)			
43.	Tóth István, (2012. március, F-10/1/2010)			
44.	Lukács István, Szlenicskó Sarolta (2012. május, F-2/73/2012), 6603 hrsz., Iharos, Kerekdomb			
46. **(60)**	**46:** Brandt-Radnai Eszter (2012. június, F-2/78/2012) **60:** (2014.01.15. jegyző áttette) Judit Radnai Szentpáli			
50.	Lejtő utcai ingatlantulajdonosok (2012. augusztus, F-23/1/2012)			
66.	45/2015 Rábli Lajos			
68.	38/2015 Vendégh Zsolt			

III.	**Lakossági kérelmek: Külterületen, volt zártkerti területeken üdülőterületi tulajdonosok kérelmei: a közművesítési korlátok feloldása révén a lakhatás elősegítése, az építési hely törlése, a kialakult állapot törvényesítése, út szabályozás felülvizsgálata.**			
4. **(16)**	Kérelmező: Sarlayné Nemes Anita (2011. december, F-28/24/2011), 6404 hrsz. Kérelmező: 16: Karuczka Béla, Karuckáné Szamosi Eszter (2011. február, E-43/1/2011; 2011. december, F-28/10/2011), 6412 hrsz. Kérelmező 10 (78): Fischlné Csoma Erzsébet			
10. **(78, 80.)**	Kérelmező 10: Fischlné Csoma Erzsébet Kérelmező 78: 63/2015 Sarlayné Nemes Anita Kérelmező 80: Ambrus Gusztáv			
13. **(45, 48)**	Kérelmező: Szamos Krisztián (2011. december, F-28/13/2011), 2970 hrsz. Kérelmező 45: Hunyadváriné Halácsi Kinga (2012. április/ május, E-92/3/2012 – az Építésihatósági Osztály továbbított kérelme			
23.	Udvardi Nikolett, Mészáros Gábor (2011. december)			
30.	Trajkovics János (2011. szeptember, E-1113/3/2011)			
31.	Ehmann János (2010 június, VO/328-4/2010)			
49.	Juhász János (2012. július, E-1123/1/2012)			

IV. A nyugati lakóterület III. - t érintő kérelmek.				
25.	Bolfán István (2011. november, F-28/1/2011)			
34.	Molnár Tibor (2011. május)			
38.	Szekeres Viktor (2011. április, F-12/1/2011)			
V. Önkormányzati kérelmek.				
55.	Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály			
56.	Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály			
VI. Fábián úr kérelmek				
28.2a	a mell. szerinti tartalommal			
28.3	a mell. szerinti tartalommal			
28.5	a mell. szerinti tartalommal			
28.6	a mell. szerinti tartalommal			
28.7	a mell. szerinti tartalommal			
28.8	a mell. szerinti tartalommal			
28.10	a mell. szerinti tartalommal			
28.11	a mell. szerinti tartalommal			
28.12.	a mell. szerinti tartalommal			
28.13.	a mell. szerinti tartalommal			
28.14	a mell. szerinti tartalommal			
VII. Egyéb témák/ HÉSZ				
9.	Nagy Csaba (2011. december, F-28/17/2011)			
58.	Nagy Tibor			
81.	Dr. Takács József			

Felkéri a Képviselő-testület a Polgármestert:

- a jelen döntésekkel kapcsolatos feladatok ellátásra; továbbá

Felkéri a Képviselő-testület a jegyzőt és a főépítészt:

- a kapcsolódó szakmai feladatok előkészítésére.

Határidő: 2015. október „……”
Felelős:

A SZABÁLYOZÁSI TERVET (SZT) / HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT (HÉSZ) ÉRINTŐ KÉRELMEK, VÁLTOZTATÁSI IGÉNYEK - CSOPORTBA SOROLÁS

I. LAKOSSÁGI KÉRELMEK:TELEKMEGOSZTÁS, TELEKMÉRET CSÖKKENTÉS, NYELES TELKEK KIALAKÍTHATÓSÁGA JELLEMZŐEN MÁR BEÉPÜLT LAKÓTERÜLETEKEN.

II. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: KORÁBBAN TERVEZETT ÚT-SZABÁLYOZÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

III. KÜLTERÜLETEN, VOLT ZÁRTKERTI TERÜLETEKEN ÜDÜLŐTERÜLETI TULAJDONOSOK KÉRELMEI: A KÖZMŰVESÍTÉSI KORLÁTOK FELOLDÁSA RÉVÉN A LAKHATÁS ELŐSEGÍTÉSE, AZ ÉPÍTÉSI HELY TÖRLÉSE, A KIALAKULT ÁLLAPOT TÖRVÉNYESÍTÉSE.

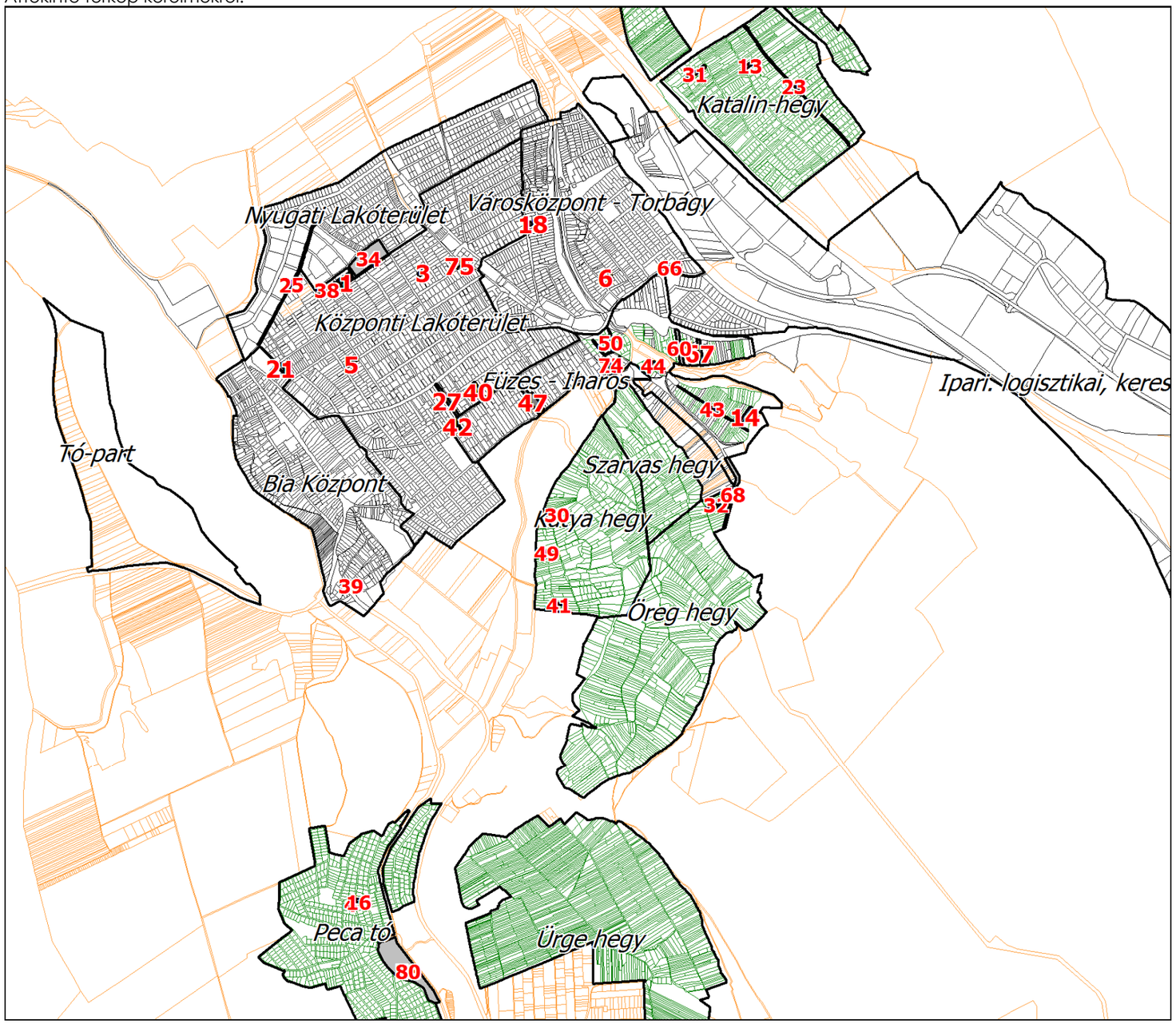
IV. A NYUGATI LAKÓTERÜLET III. - T ÉRINTŐ KÉRELMEK.

V. ÖNKORMÁNYZATI KÉRELMEK

VI. FÁBIÁN ÚR KÉRELMEK

VII. EGYEBEK/HÉSZ

Áttekintő térkép kérelmekről:



I. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: TELEKMEGOSZTÁS, TELEKMÉRET CSÖKKENTÉS, NYELES TELKEK KIALAKÍTHATÓSÁGA JELLEMZŐEN MÁR BEÉPÜLT LAKÓTERÜLETEKEN.

Területi elhelyezkedés: jellemzően a Központi lakóterületen és közelében

Érintett területek: 1.3.5.6.14.18.21.27.40.42.47.67.70.75.

Egyedi/általános: Egyedileg általában kezelhető kérelmek, de az általános szabályok mechanikus föllazításával jelentős besűrűsödést, illetve utcaképi változást eredményezhet: településtervezői vizsgálat és javaslat.

Településrendezési eszköz: HÉSZ/SZT

Érintett szakágak:

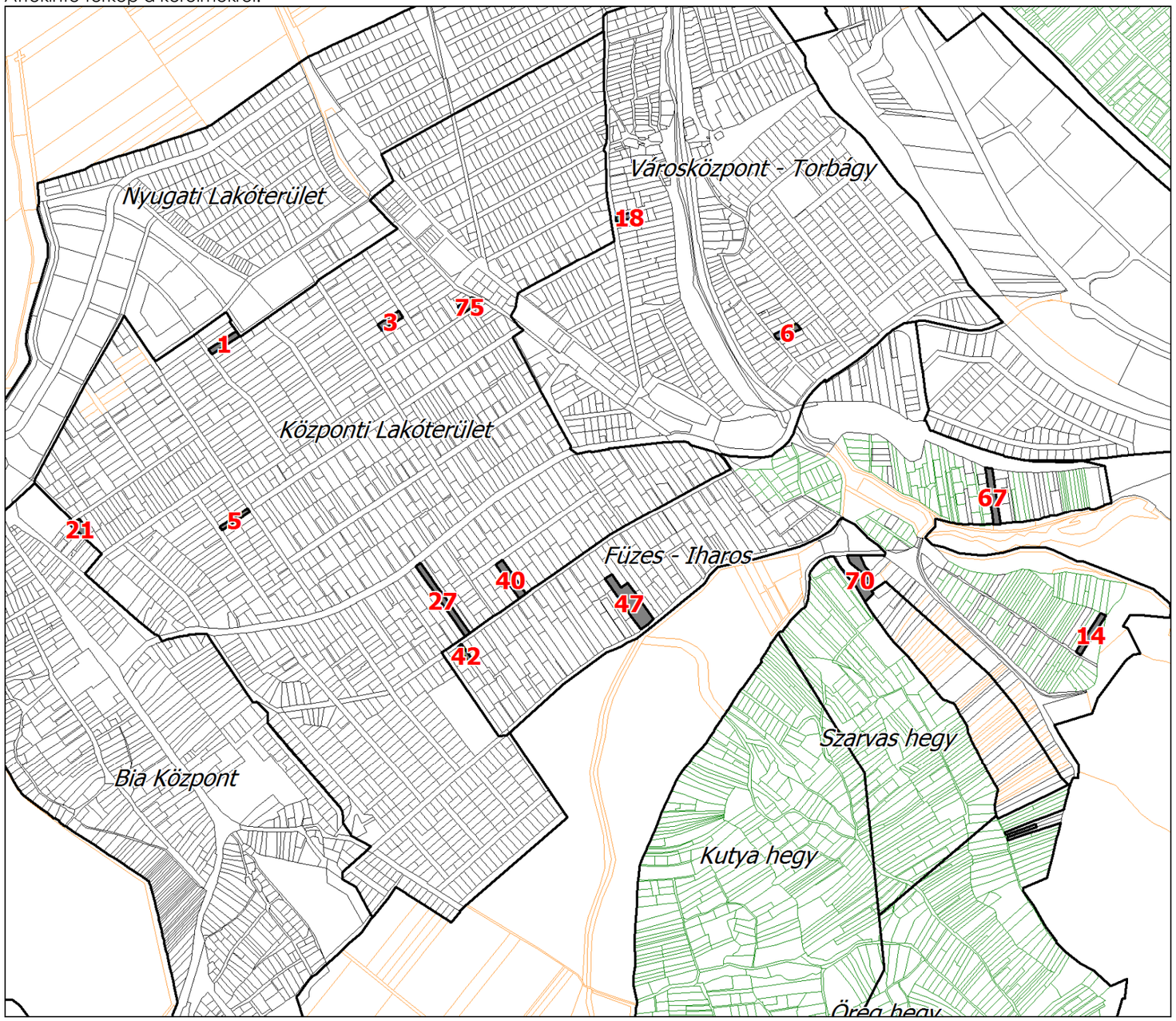
Közmű: egyedileg nem, tömbszint felett általánosan felülvizsgálandó

Közlekedés: részben, jellemzően gyűjtőút hálózat mentén

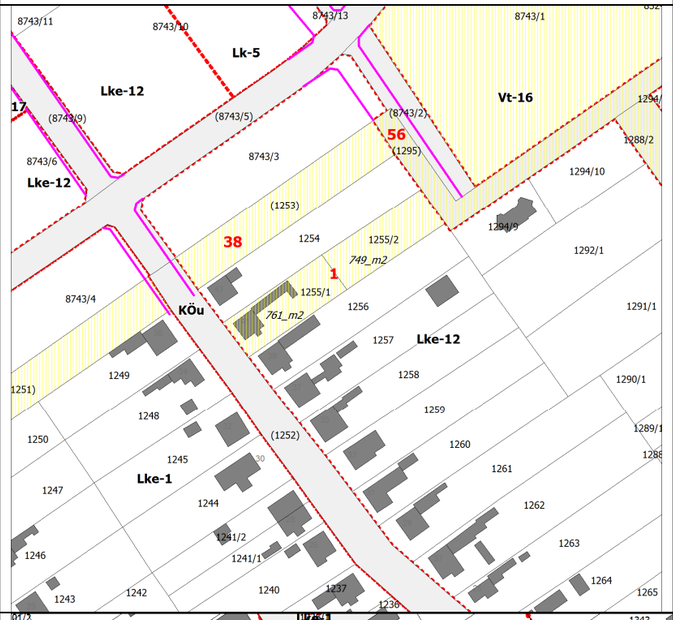
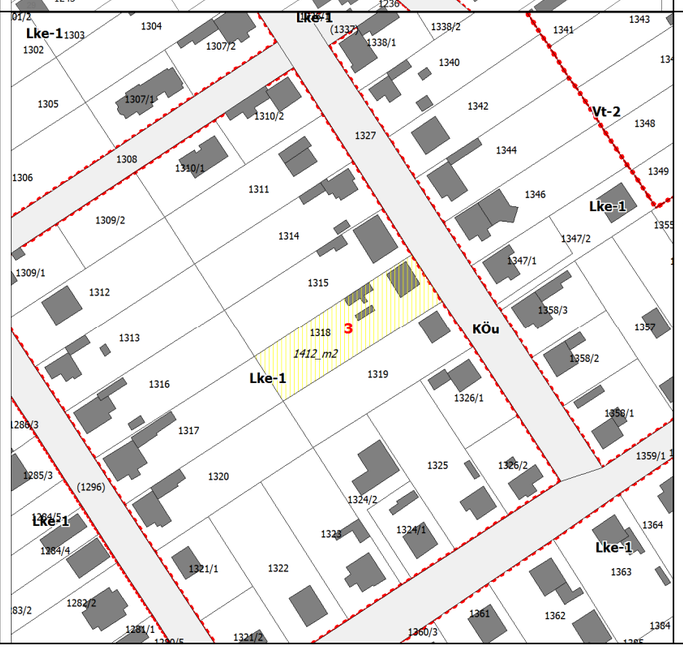
Zöldfelületek: részben

Értékvédelem: részben

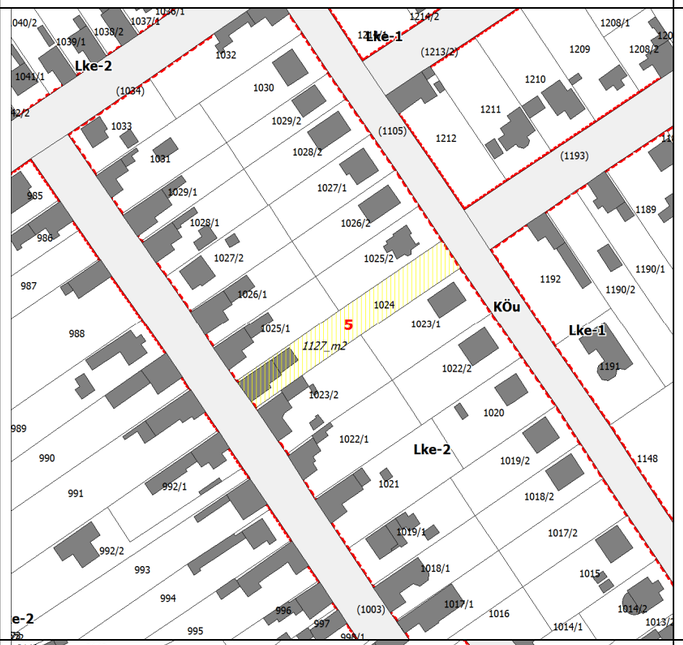
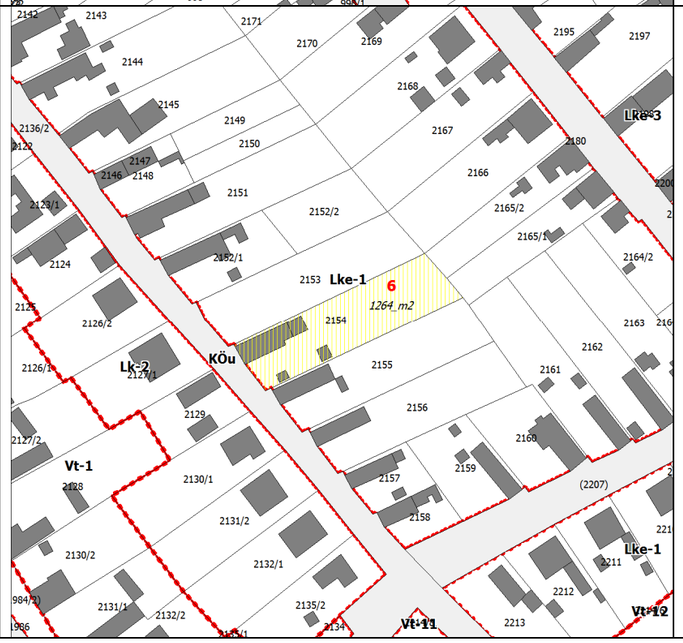
Áttekintő térkép a kérelmekről:



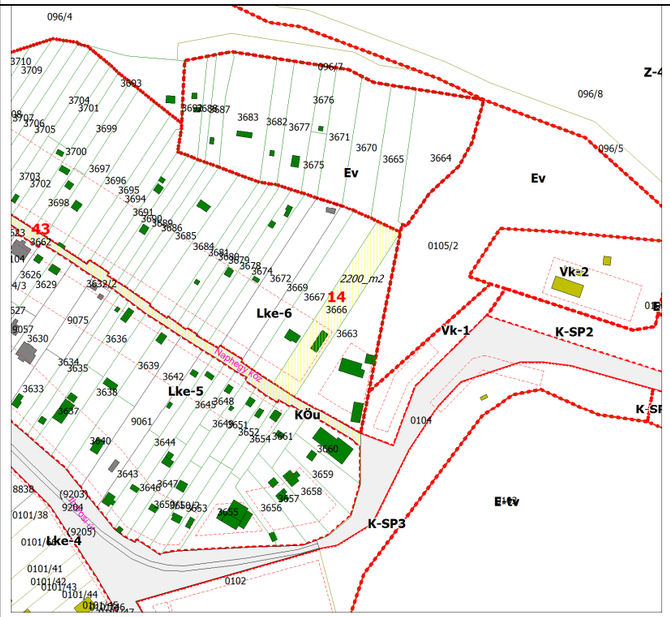
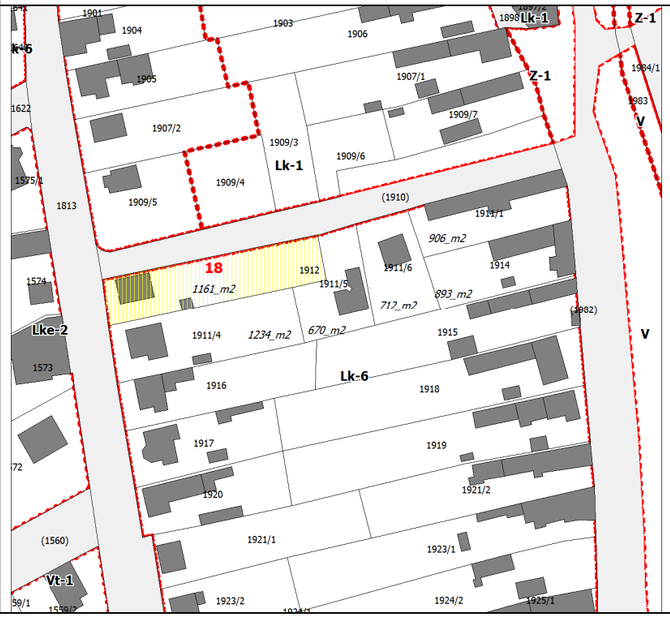
I. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: TELEKMEGOSZTÁS, TELEKMÉRET CSÖKKENTÉS, NYELES TELKEK KIALAKÍTHATÓSÁGA

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
I. 1	Bozsó János (2012. január, F-2/1/2012)		Kéri az 1255 hrsz-ú ingatlan megoszthatóságának biztosítását.	Megtörtént, tárgytalan	-			Ugyan maga a kérés **tágytalan**, de érinti a Nyugati Lakóterület III-t. A K-i irányból határoló közlekedési célú közterület szabályozása (lila vonalakkal kiemelve) a csatlakozó 38 és 56 sorszámú kérelmekkel együtt rendezendő. Lásd: Nyugati Lakóterület III. fejezetet.
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 tömbbelsőkben.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel. Koncepcionális döntés szükséges a nyeles telkek kialakításával kapcsolatban	-	A többlet épületek a meglévő közterületi közművekről elláthatók	A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot, tájképileg kedvezőtlen hatást nem okoz, a szükséges környezeti feltételek biztosíthatók.	Megoszthatóság ált. szabályára: két utcára nyíló telek akkor osztható meg, ha a visszamaradó telek mérete legfeljebb 10%-kal tér el az övezetben előírt legkisebb telekméretnél. Fekvő telek nem alakítható ki. Feltétellel **javasolható**

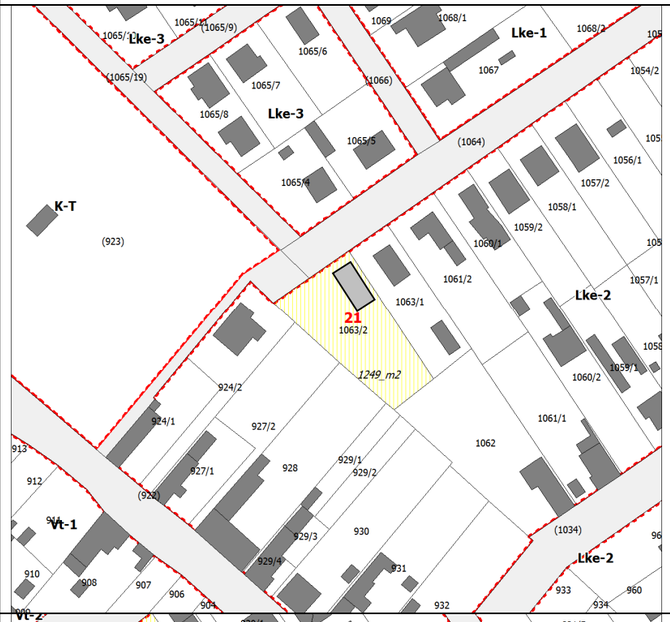
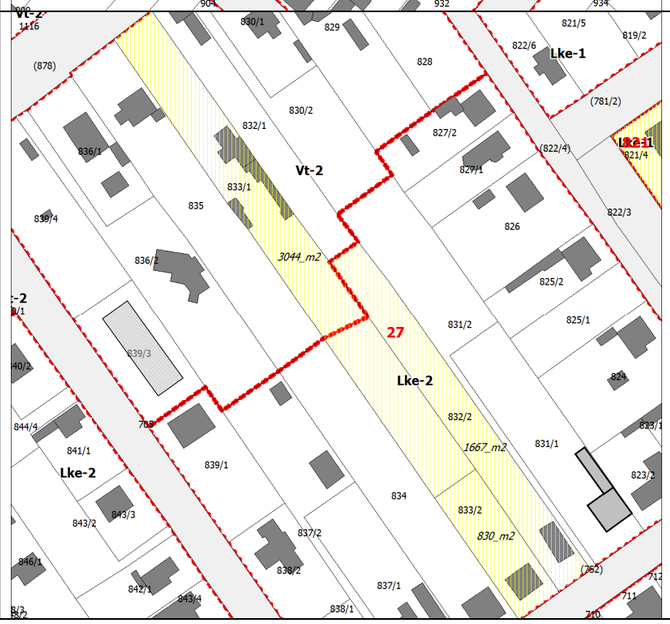
I. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: TELEKMEGOSZTÁS, TELEKMÉRET CSÖKKENTÉS, NYELES TELKEK KIALAKÍTHATÓSÁGA

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
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.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	-	A többlet épület a meglévő közterületi közművekről ellátható.	A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot, a szükséges környezeti feltételek biztosíthatók.	Megoszthatóság ált. szabályára: két utcára nyíló telek akkor osztható meg, ha a visszamaradó telek mérete legfeljebb 10%-kal tér el az övezetben előírt legkisebb telekméretnél. Fekvő telek nem alakítható ki. A telek elvileg megosztható, a **kérelem támogatható**..
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.	-	A többlet épület a meglévő közterületi közművekről ellátható.	A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot, a szükséges környezeti feltételek biztosíthatók.	A kérelem által érintett ingatlan elhelyezkedése és mérete a tömbön belül átlagos, így a megoszthatóság az érintett tömb jelentős besűrűsödését eredményezné. Mivel általánosan kell kezelni, ezért a hasonló tömbökre is ki kellene terjeszteni. Nem felel meg a TFK-nak, valamint érinti a védett utcaképet is, ezért **nem javasolt.**

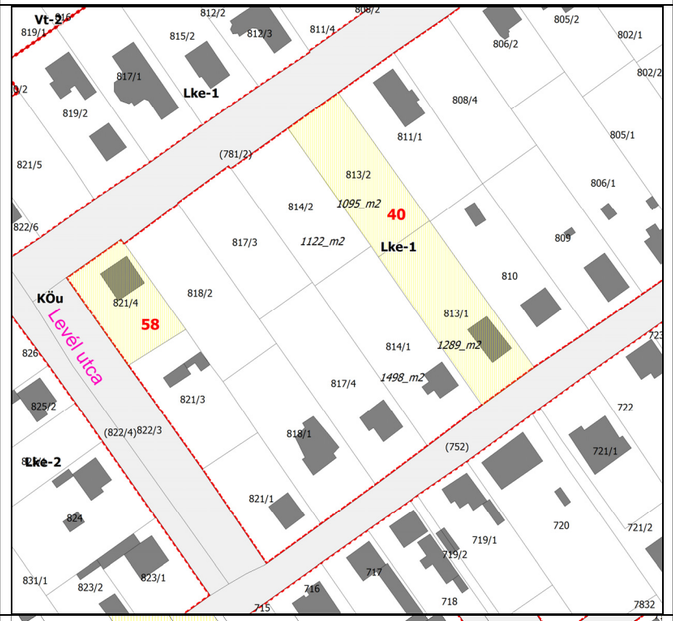
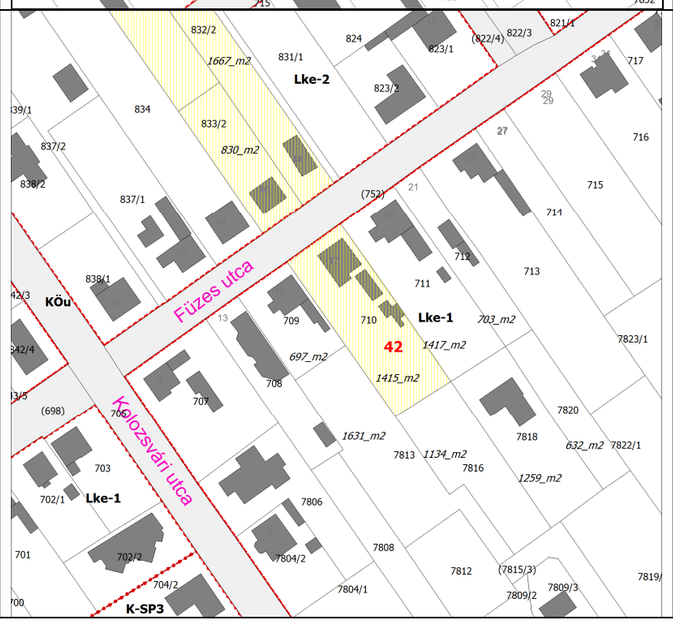
I. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: TELEKMEGOSZTÁS, TELEKMÉRET CSÖKKENTÉS, NYELES TELKEK KIALAKÍTHATÓSÁGA

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
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.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	-	A közműellátás a meglévő közművekről megoldható.	A telek tájképvédelmi szempontból érzékeny elhelyezkedésű. A telek magasabban fekvő részei fő közlekedési útvonalakról is jól láthatóak. Mindenképpen szükséges tájképvédelmi szempontok érvényesítése az épület(ek) elhelyezése során.	Az építési helyek törlésre kerülnek, nem indokolt a fenntartása. A látvány védelem érdekében javasolt a gerincvonaltól 20-20 m távolságban épület elhelyezésének tilalma. Ezen feltétellel **javasolható**.
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.	-		A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot.	Öntöde utca gyűjtőút, a ki-behajtás a telek esetében nem oldható meg megosztás esetén. Fekvő telek kialakítása nem javasolt. A csatlakozó szomszéd telkek (1911/4-/5) bevonásával átosztás elképzelhető. Ezen feltétellel **javasolható**

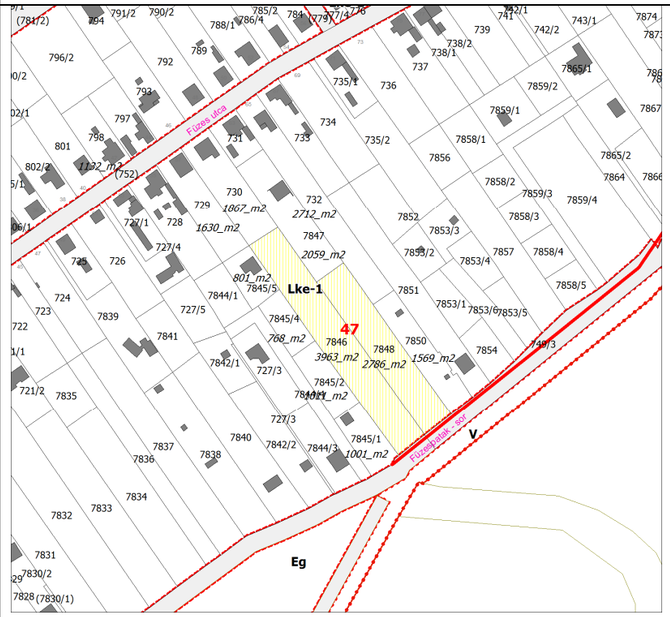
I. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: TELEKMEGOSZTÁS, TELEKMÉRET CSÖKKENTÉS, NYELES TELKEK KIALAKÍTHATÓSÁGA

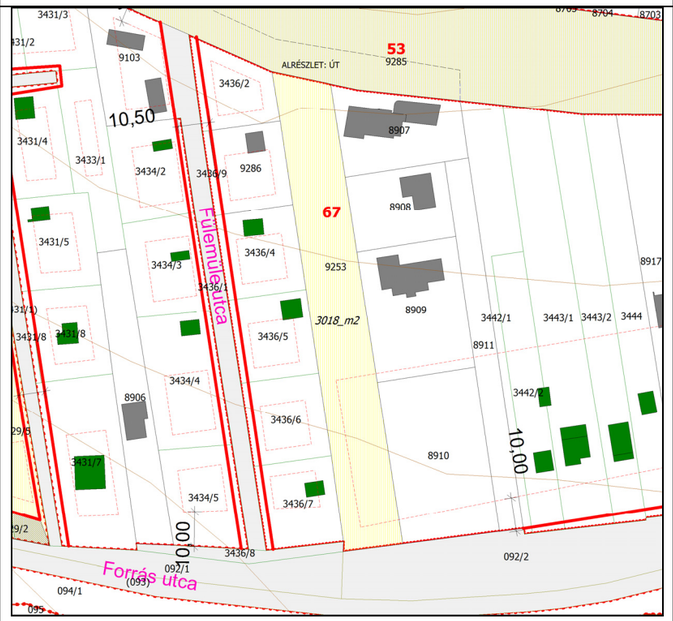
	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
21.	**Kérelmező:** Mogyorósi Miklósné (2011. december, F-28/5/2011)		**A kérelem tárgya:** Kéri 3 méteres nyeles telek kialakításának lehetőségét a HÉSZ szerinti 6 m helyett a 1063/2 hrsz-ú, 1300 m²-es ingatlanán.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel. Megjegyzés: földhivatali alaptérképen nem szerepel az ingatlanon épület, légifotó alapján igen.	Minimum 4 m széles nyél kialakítása támogatható.	A közművezeték szolgalmi joggal létesülhetett.	A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot.	Tekintettel a telek speciális alakjára és elhelyezkedésére minimum 4 m széles nyél kialakításával támogatható. Mivel légifotó alapján a telek É-Ny-i oldalhatárától mintegy 3,0 m-en belül egy új épület helyezkedik el, ezért itt nyél nem nyitható. Csak a hrsz 923 temető területéről lenne nyitható, ezért a kérés a jelen állapot alapján **nem támogatható**.
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. Megjegyzés: földhivatali alaptérképen nem szerepel a hrsz: 831/1 és hrsz: 839/3 ingatlanokon épület, légifotó alapján igen.	Közlekedési szempontból a tömbbelső feltárásának szakmai akadálya nincs. Amennyiben nyeles telkeket alakítanak ki, minimum 4 m széles nyél szükséges.	A közműellátás a meglévő közművekről megoldható.	A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot. Tájképi-, településképi szempontból a nyeles telkek kialakítása nem kedvező.	**Javasolt megoldás** magánút kialakítása lenne, ha az érintett telektulajdonosok hozzájárulnak, így nem igényel SZT módosítást. A Füzes utcáról lehetséges magánút feltárás elépült a légifotó alapján

I. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: TELEKMEGOSZTÁS, TELEKMÉRET CSÖKKENTÉS, NYELES TELKEK KIALAKÍTHATÓSÁGA

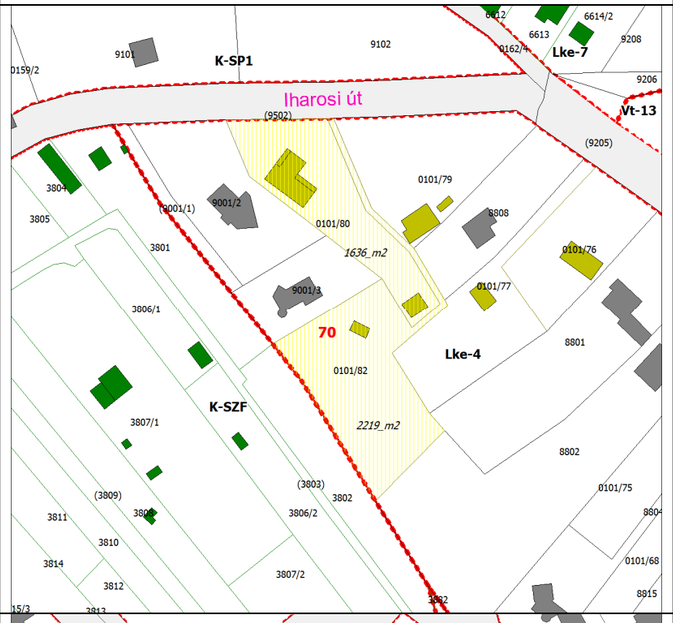
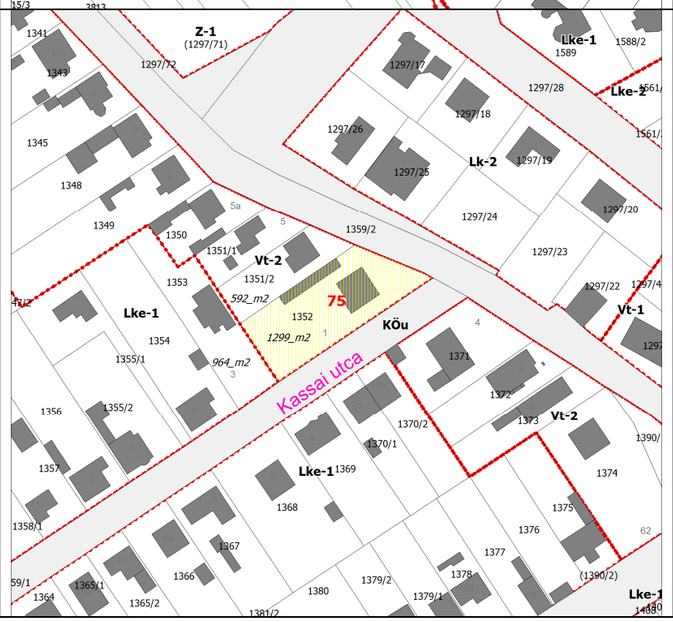
	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
40.	**Kérelmező:** Farkas Szabó Levente (2011. április, F-13/1/2011)		**A kérelem tárgya:** 813 hrsz., Füzes u. 28.; 2374 m2-es telket szeretnék 3 részre osztani, de a 6,0 méter szélességben előírt nyél miatt nincs rá lehetőségük. Nyeles telek kialakításának lehetőségét kérik 3,0 méteres nyél kialakításával.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Közlekedés szakági szempontból a (3-) 4 m széles nyél egyetlen telek közúti kapcsolatának biztosítása esetében megengedhető, amennyiben geometriailag megfelel gépjármű közlekedésére, de a csapadékvíz-elvezetés megoldhatósága kérdéses.	A közműellátás a meglévő közművekről megoldható	A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot.	A hrsz 813-as telek két részre van osztva, valószínűleg **tárgytalan a kérelem.** A déli része még megosztható lenne, de a tömbben nyeles telek nincs. Kettőbe megosztva lehetne, de több nem lehet.
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	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Lásd 40. kérelemre adott válasz.	A közműellátás a meglévő közművekről megoldható	A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot.	A Füzes utca gyűjtőút. A nyeles teleknél a nyél nem számít bele a telekterületbe. A telek 1415 m2, ezért nem megosztható. **Nem javasolható**.

I. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: TELEKMEGOSZTÁS, TELEKMÉRET CSÖKKENTÉS, NYELES TELKEK KIALAKÍTHATÓSÁGA

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
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: légifotón több épület szerepel, mint az alaptérképen.	A tágabb környezetet tekintve a SZT-ben javasolt a Füzes utca és a Füzes patak sor között új övezethatár kialakítása az eltérő területhasználat miatt.	-		-	Nem érinti szabályozás. SZT szerint telekalakítási terv alapján (TATK) építhető be. **Nem igényel SZT módosítást.** 4 m széles nyél kialakítása javasolt. A tágabb környezetet tekintve a SZT-ben javasolt a Füzes utca és a Füzes patak sor között új övezethatár kialakítása az eltérő területhasználat miatt.

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
67.	39/2015 Portik Katalin		Forrás utca 9253 hrsz. (Lke-4 építési övezet) Iharos városrészben az építési övezet előírásainak felülvizsgálata: Az építési tömbben általánosan legyen meghatározva az építési hely, konkrét javaslat szerint (indokolást is tartalmaz). SZT–n építési helyek törlését kérik. A tömbben lehessen megosztani a nagyobb telkeket, a minimális telekméret így 1500 m2.	HÉSZ/SZT – t érint.	-	A közművek a közterületről kiépíthetők	Tájképvédelmi szempontból nem javasolt az építési helyek eltörlése, valamint a telkek megoszthatósága. Változatlanul biztosítani kell, hogy a látvány szempontjából érzékeny dombtetői részeken épületek ne jelenjenek meg a tájban.	A kérelem telekmegosztást is tartalmazott, az kizárólag magánút kialakításával lehetséges. Az építési helyek felülvizsgálata/ törlése az SZT-n általában javasolt. Amennyiben a tervezett kerékpárút kialakítását nem korlátozza, a kialakult „út” alrészleten e telek megközelíthető, legfeljebb ketté osztható. **Ezen feltételekkel Javasolható.**

I. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: TELEKMEGOSZTÁS, TELEKMÉRET CSÖKKENTÉS, NYELES TELKEK KIALAKÍTHATÓSÁGA

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
70.	30/2015 Gerőcs Krisztina		Iharosi út 70. hrsz-ú ingatlan Lke-7 övezetbe sorolása a 0101/80 és /82 összevonásával majd a két ingatlan Lke-7 övezetbe sorolása	HÉSZ/SZT módosítás	-	-	Tájrendezési szempontból kedvezőtlen lenne a terület besűrűsödése, intenzívebb használata.	A terület besűrítése miatt nem indokolt, a minimális telekméret változtatását környező telkek morfológiája sem indokolja. A telkek egyesítése után a megosztása a telek minimális szélességi értékének korlátjába ütközne. **Nem javasolt**.
75.	48/2015 Koósné Lévai Ildikó		Kassai utca 1. (1352 hrsz) a minimális telek méret 700 m2 – ről, 600 m2 – re, telekmegosztás érdekében.	HÉSZ/SZT módosítás	-	-	-	Övezetmódosítás nem javasolt. Saroktelek (10% csökkentés) esetén alkalmazott telekalakítási szabály alapján lehet megosztani. Feltétele az oldalkertben elhelyezkedő épület bontása. **Feltétellel javasolt**

II. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: KORÁBBAN TERVEZETT ÚT-SZABÁLYOZÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

Területi elhelyezkedés: jellemzően a Központi lakóterület D-K-i peremén, az Iharosi csatlakozó tömbökben és a Katalin-hegyen

Érintett területek: 15.(74.)32.39.43.44.46.(60).50.66.68.

Egyedi/általános: Nem telkenként, hanem legalább tömbszinten illetve közlekedés és közmű hálózat szintjén kezelendő: településtervezői vizsgálat és javaslat.

Településrendezési eszköz: HÉSZ/SZT

Érintett szakágak:

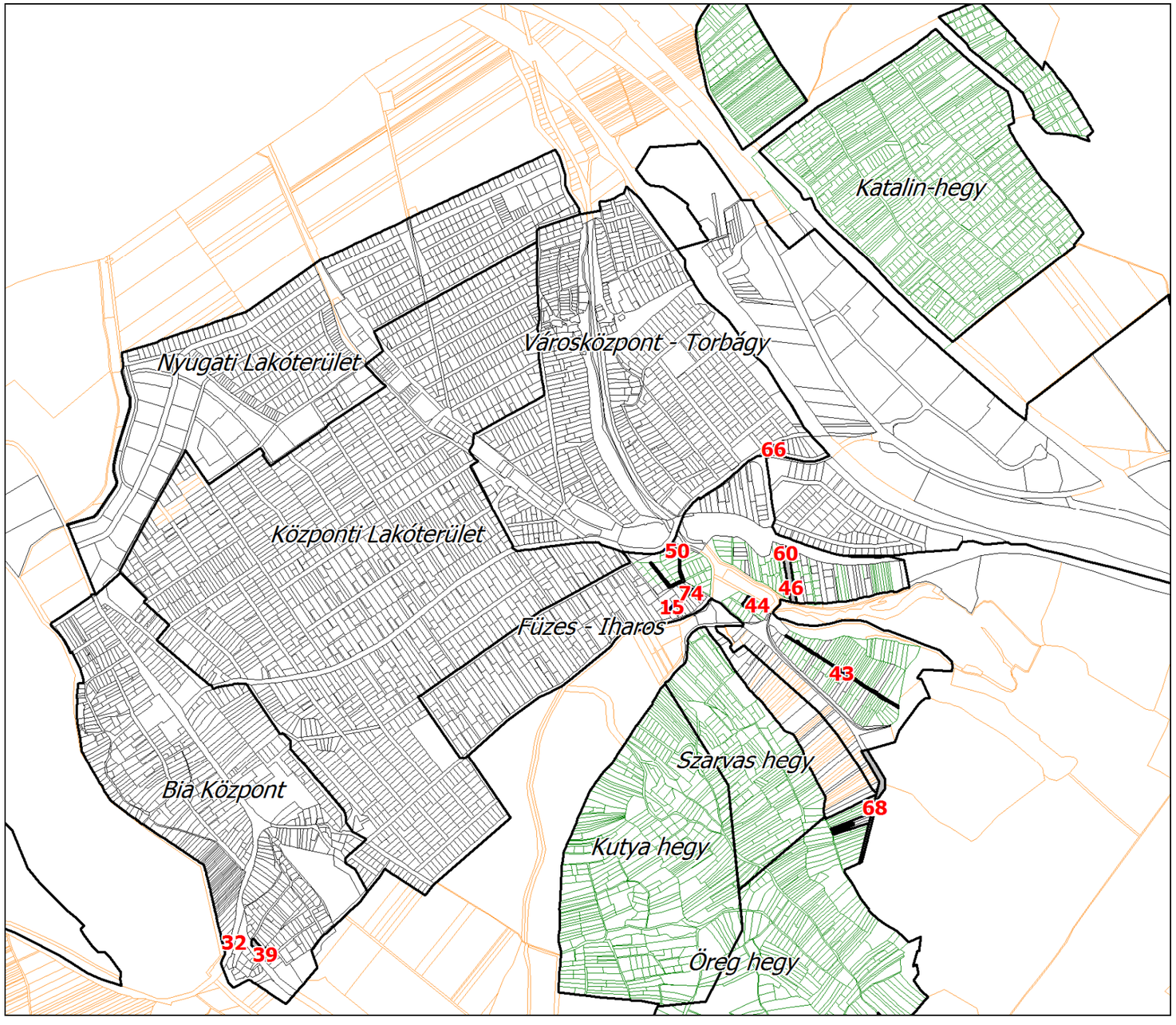
Közmű: folyamatban lévő közmű-tervek beillesztése, értékelése

Közlekedés: hálózati elemeket érint részben, folyamatban lévő tervek beillesztése

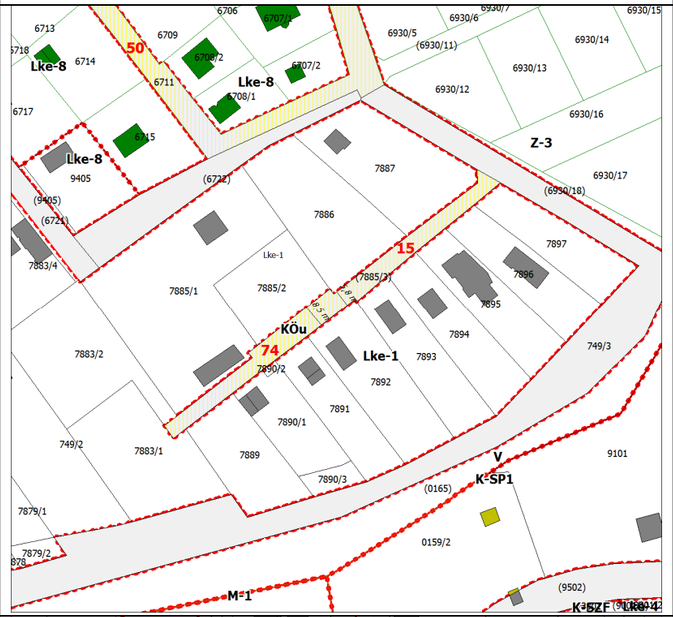
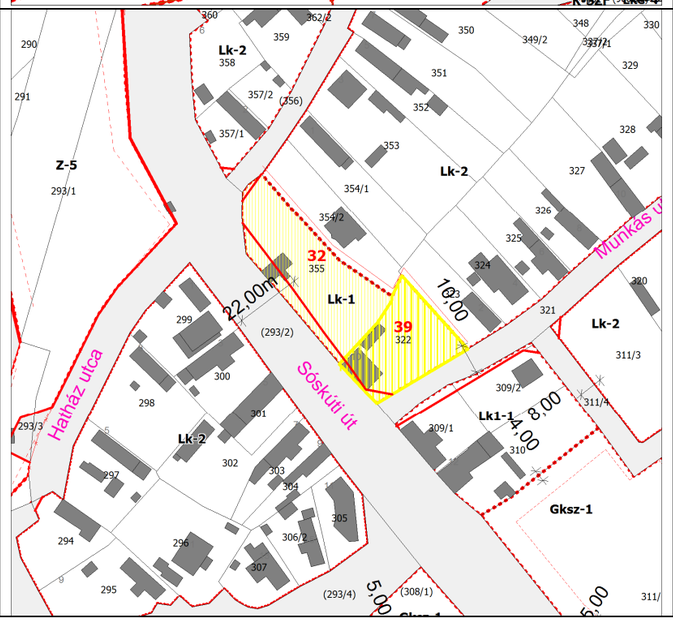
Zöldfelületek: részben

Értékvédelem: részben

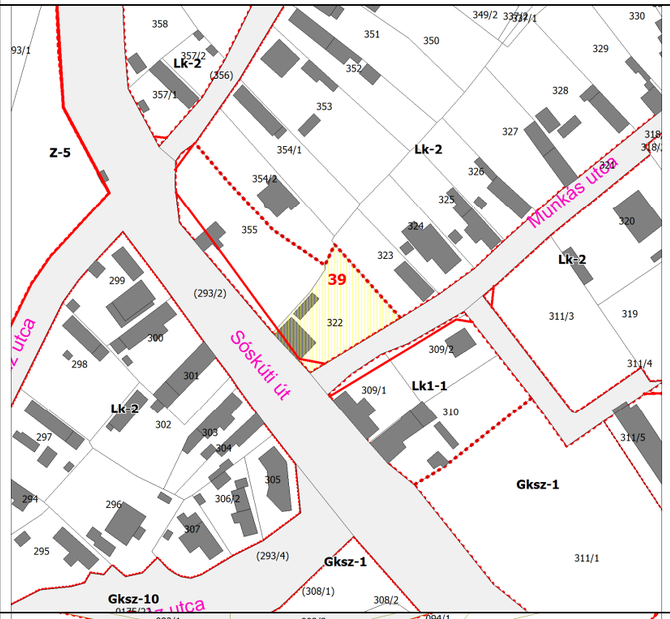
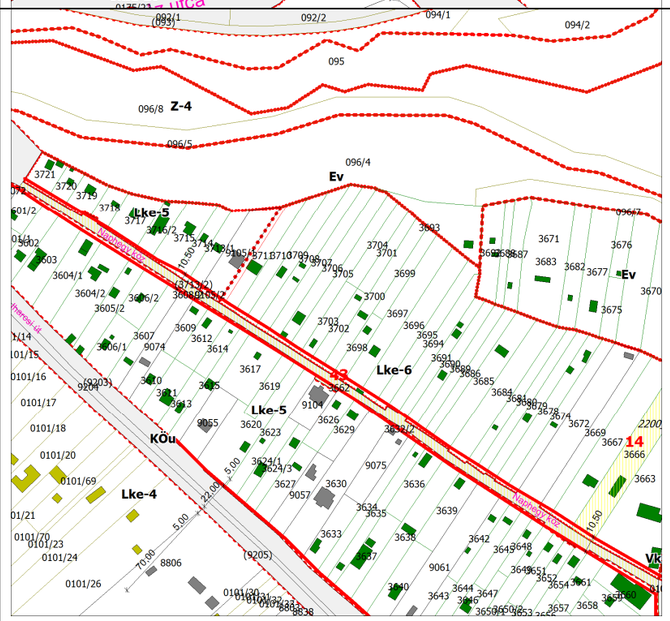
Áttekintő térkép



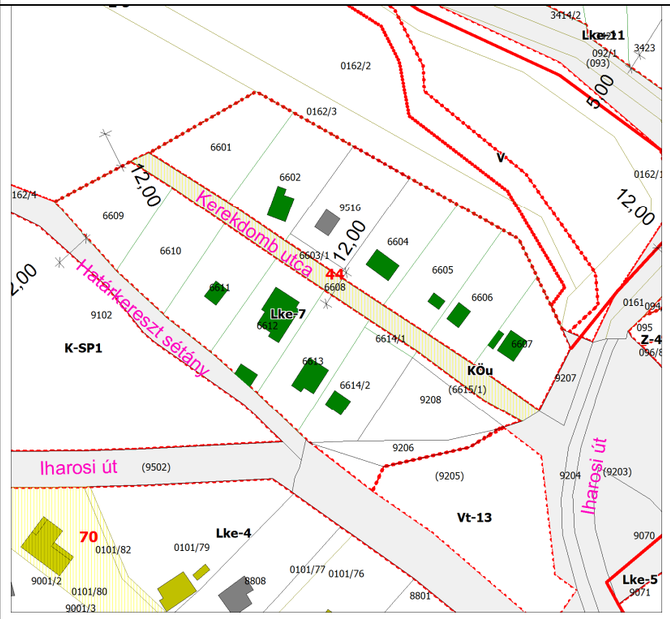
II. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: KORÁBBAN TERVEZETT ÚT-SZABÁLYOZÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
15. (74)	**Kérelmező:** Alsó-köz utca lakossága (2011. december, F-28/11/2011) **Kérelmező: 74:** VO-323/1/2015 Alsó köz utcai lakosok		**A kérelem tárgya:** Kérik az Alsó köz utca és Patak utca szabályozásának csökkentését.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Alsó közben minimum 8,5 m szabályozási szélesség szükséges, de a közművek védőtávolsága magánterületre kerül. A Patak utca esetében min. 10,5 m széles közterületi szélesség szükséges.	Lásd: Melléklet 2.sz területegység	Csökkentett útterületekbe az útmenti fásítás nem fér bele, ezért a kérés zöldfelületi, tájrendezési és környezetvédelmi szempontból nem támogatható.	Alsó közben minimum 8,5 m szabályozási szélesség szükséges, de ekkor már a közművek védőtávolsága magánterületre kerül. A Patak utca esetében min. 10,5 m széles közterületi szélesség szükséges. 8,5 m-nél keskenyebb szabályozás esetén csak magánútként alakítható ki.. **Ezen feltételekkel javasolható**
32.	**Kérelmező:** Kerti Zsolt, 355 hrsz., Sóskúti út 8.		**A kérelem tárgya:** A 16 méteres út 22 méterre történő szélesítéséből adódó változások az ingalant érintően mikor fognak megvalósulni, mikor biztosítja ezt az önkormányzat.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A kialakult szabályozási szélesség közlekedési szempontból elfogadható, amennyiben kerékpárút létesítésére később sem lesz szándék az út mentén.		Zöldfelületi szempontból kedvezőtlen az út szélességének csökkentése, mivel az út menti fásítás lehetőségét lehetetleníti el.	A kialakult szabályozási szélesség közlekedési szempontból elfogadható, amennyiben kerékpárút létesítésére később sem lesz szándék az út mentén. Így a szabályozási vonal törölhető. **Javasolt.**

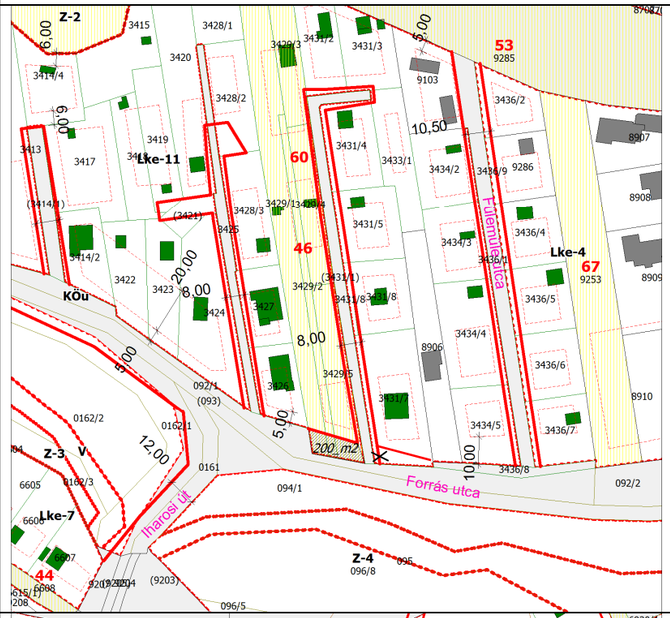
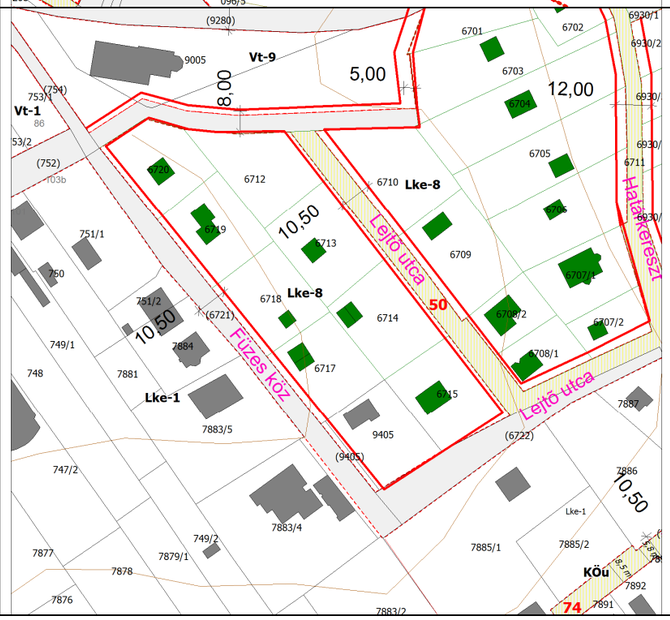
II. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: KORÁBBAN TERVEZETT ÚT-SZABÁLYOZÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
39.	**Kérelmező:** Buczó Imre (2011. április, F-25/1/2011)		**A kérelem tárgya:** 322 hrsz., Sóskúti út 10., A telek megoszthatóságáról kértek 2011-ben információt.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A Sóskúti út szélesítése 22 m szabályozási szélességre közlekedési szempontból nagyon kedvező és elvárható volna (különösen egy kerékpárút kiépítésére gondolva). A rálátási háromszög lehet kisebb.		-	A telek megosztható, a szabályozási vonal levétele közlekedési szempontok figyelembevételével **javasolt**.
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.	Minimum 8,50 m közterületi szélesség szükséges. Egyirányú utcában is szükséges a minimum 4 m széles útpálya (kikerülési lehetőség biztosítása), így a szabályozási szélesség minimálisan csökkenthető csak. A Naphegy köz egyirányú utcának hosszú és nem lehet ellentétes irányú utcapárt kijelölni.	A közművek kiépítésére a tervek rendelkezésre állnak Lásd: Melléklet 3.sz.	A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot.	A Naphegy köz 500 m hosszú, a tervezett szabályozási szélesség részletei már megvalósultak. Szakmai szempontból nem indokolt a csökkentés. Közlekedés, közművesítési terv a kérelem óta elkészült (víz, csatorna, gáz engedélyezési terv) **Ezen feltételekkel javasolt.**

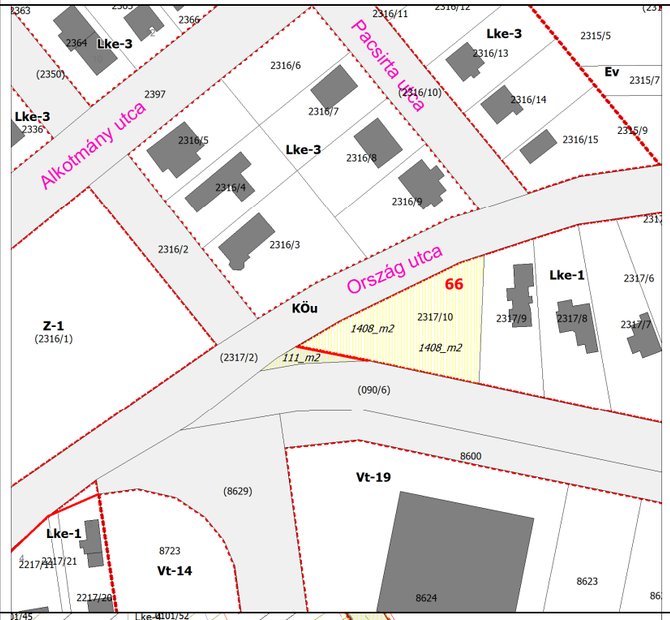
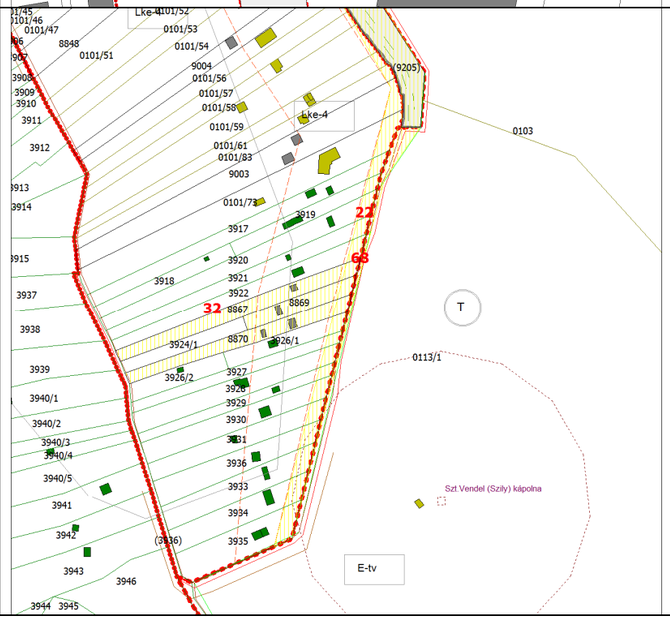
II. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: KORÁBBAN TERVEZETT ÚT-SZABÁLYOZÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
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 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.	Támogatás esetén a módosítás TSZT, HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Minimálisan 10,50 m széles közterület kiszabályozása szükséges (amennyiben külterület marad: 8,50 m is elfogadható, mivel a közvilágítás és a járda kiépítése elmaradhat).	A teljes közműellátáshoz a közművek továbbépítése szükséges. Lásd: Melléklet 4.sz.	Zöldfelületi szempontból kedvezőtlen az út szélességének csökkentése, mivel az út menti fásítás lehetőségét lehetetleníti el. Biatorbágy közigazgatási területe felszín alatti vizek állapota szempontjából részben fokozottan védett kategóriába, részben kiemelten érzékeny kategóriába tartozik. Egyes területrészei karszt területeknek minősülnek. Ezért környezetvédelmi szempontból csak olyan szennyvízkezelési eljárás fogadható el, amely ezen követelménynek megfelel.	Feltétellel javasolható: A 6603, most 9516 hrsz telek szabályozási szélesség csökkentése. Közmű az utca végén van. Tervezett szabályozás részletekben (3 telek) megvalósult, az utca zsákutca, ha szélesség csökkenne, akkor fordulót kell kialakítani az utca végén, és rögzíteni szükséges, hogy távlatban sem épülnek ki a közművek, az ingatlanok értékét ez csökkenti. Alternatív közmű megoldást meg kell vizsgálni. Fennmaradás és ép.eng a HÉSZ alapján. **Javaslat: maradjon a 12,0 m szabályozási szélesség**.

II. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: KORÁBBAN TERVEZETT ÚT-SZABÁLYOZÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
46. (60)	**Kérelmező:** Brandt-Radnai Eszter (2012. június, F-2/78/2012) **Kérelmező: 60:** (2014.01.15. jegyző áttette) Judit Radnai Szentpáli		**A kérelem tárgya:** A 3429/1-2, 3429/4-5 hrsz-ú ingatlanokat délről érintő út szabályozásának felülvizsgálatát kérik, tekintettel ara, 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.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	A Forrás utcában minimum 12 m széles közterület biztosítandó az érintett ingatlanoknál.		A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot, a szükséges környezeti feltételek biztosíthatók.	A Forrás utca ezen szakaszán a kialakult burkolat és a tervezett kerékpárút nyomvonalának szélessége nem egyezik a telekhatárokkal. A szabályozás ennek érdekében fenntartandó és érinti a tervezett szabályozási korrekció a hrsz: 3431/7 ingatlant is . A kérelem emiatt **nem támogatható**.
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.	Minimálisan 10,50 m széles közterület kiszabályozása szükséges (amennyiben külterület marad: 8,50 m is elfogadható).	Lásd: Melléklet 1.sz.	Zöldfelületi szempontból kedvezőtlen az út szélességének csökkentése, mivel az út menti fásítás lehetőségét lehetetleníti el.	A Lejtő utca a SZT-n jelöltek ellenére zsákutca, ezért **szakmailag nem javasolt** a szabályozási szélesség csökkentése. A 087/14 és 9505 hrsz.-ú telkeken kiszabályozott út kialakítása felülvizsgálandó a domborzat miatt, gyalogos útként..

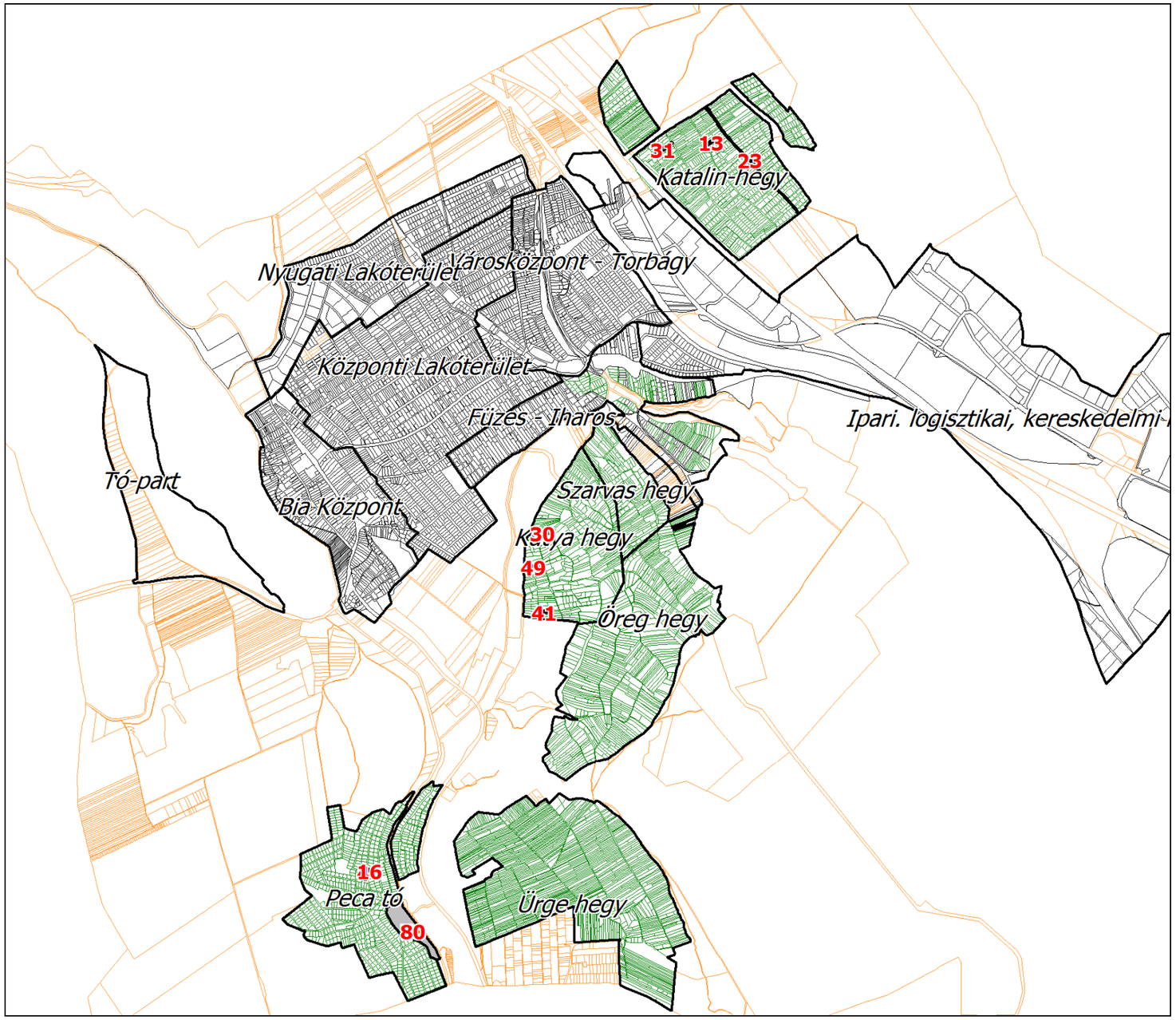
II. LAKOSSÁGI KÉRELMEK: KORÁBBAN TERVEZETT ÚT-SZABÁLYOZÁSOK FELÜLVIZSGÁLATA

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
66.	45/2015 Rábli Lajos		2317/10 hrsz-ú telek A telket tervezett szabályozás érinti. A levél szerint kisajátítás történt feladat: a tervezett szabályozási vonal felülvizsgálata	HÉSZ/SZT – t érint	A CBA-nál lévő körforgalom kialakítása a 2007-es SZT módosítás alapján	Nem érinti közmű.	-	Közmű helyzet alapján a kérés támogatható, azaz a szabályozási vonal törölhető. **Javasolt.**
68.	38/2015 Vendégh Zsolt		Iharos, Keserűkút utca kiszabályozása, kérelem és „kialakult állapot” szerint Natura 2000 területet érint	HÉSZ/SZT módosítás TSZT csak indokolt esetben	Javaslat: 16 m szabályozási szélesség.		A telkektől keletre levő útként használt terület a 0113/1 hrsz. d alrészlete. A 0113 hrsz. összes alrészlete Natura 2000 terület. A természetvédelmi hatóság véleményének függvényében alakítható ki az út a 0113/1 d hrsz. felhasználásával. Előfordulhat, hogy az út számára szükséges szabályozott területnek a telkek területét is érintenie kell.	Natura 2000 hatásbecslés szükséges, ennek eredményétől függően a javasolt szabályozási szélesség megtartásával **támogatható.**

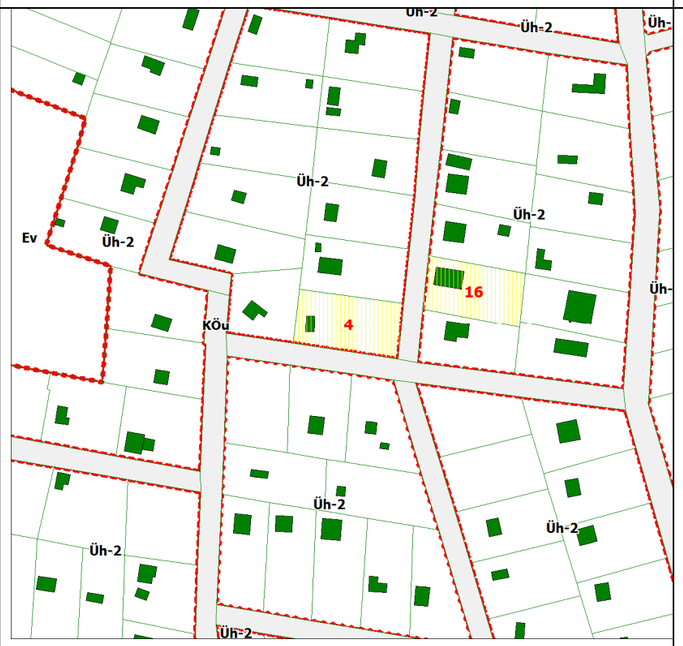
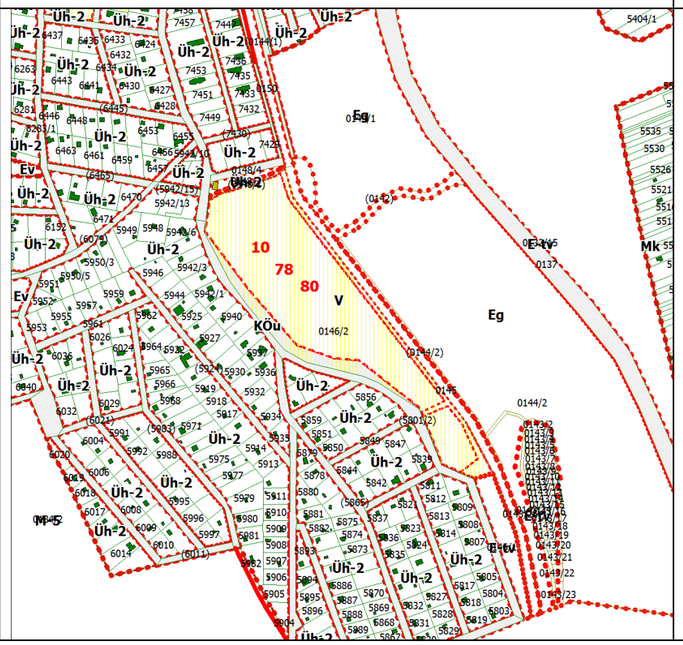
III. LAKOSSÁGI KÉRELMEK Külterületen, volt zártkerti területeken üdülőterületi tulajdonosok kérelmei: a közművesítési korlátok feloldása révén a lakhatás elősegítése, az építési hely törlése, a kialakult állapot törvényesítése, út szabályozás felülvizsgálata.

Területi elhelyezkedés:	jellemzően Katalin hegy, Kutya hegy, Peca-tó
Érintett területek:	4.(16).10.(78).13.(45.48).23.30.31.49.80.
Egyedi/általános:	Csak általánosan kezelhető az érintett tömbökben, mert a hivatkozott kialakult állapot a területek mintegy 5-20%-t érintik. Jelentős önkormányzati feladatvállalással járhat. Településrendezési eszköz: TSZT/HÉSZ/SZT
Érintett szakágak:	
Közmű:	jelentős mértékben
Közlekedés:	kis mértékben
Zöldfelületek:	kis mértékben
Értékvédelem:	részben

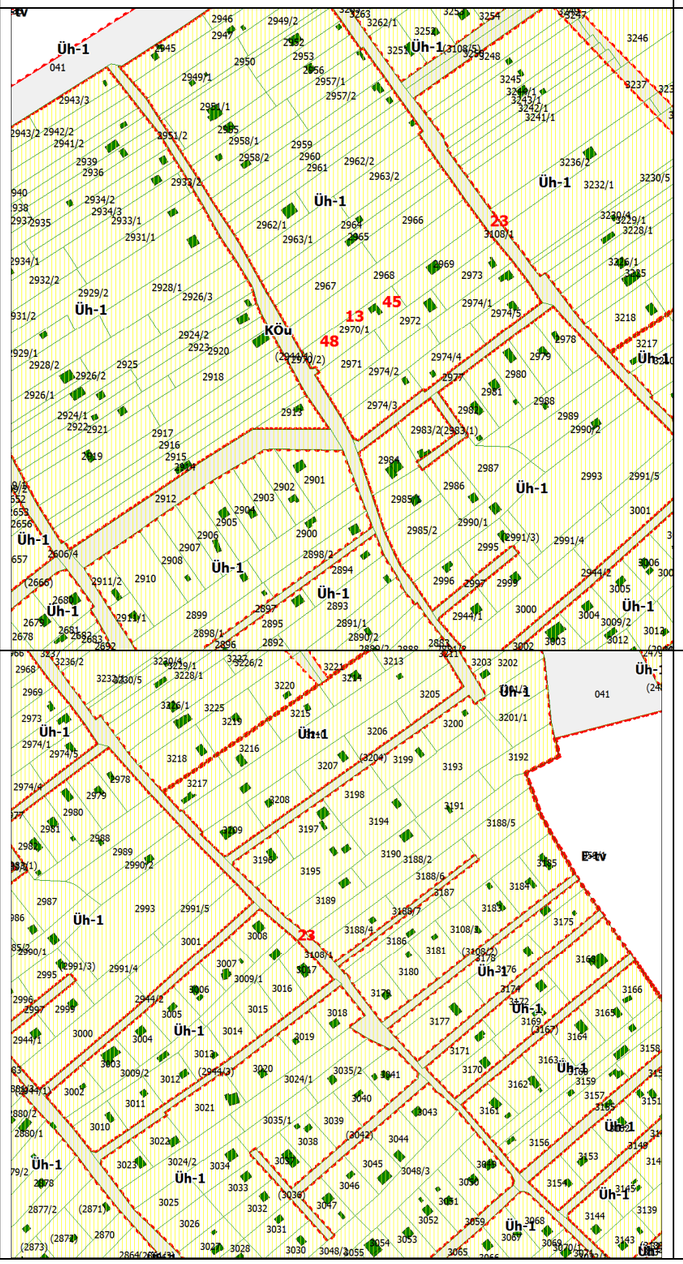
Áttekintő Térkép



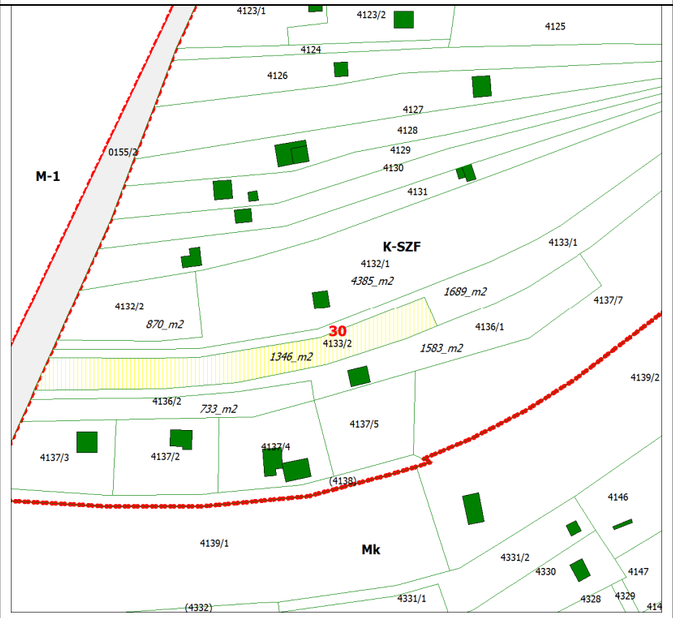
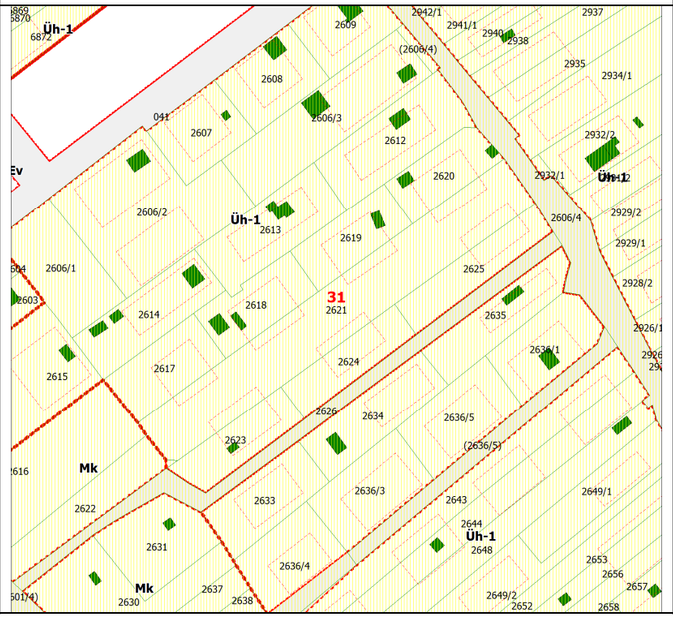
III. LAKOSSÁGI KÉRELMEK KÜLTERÜLETEN, VOLT ZÁRTKERTI TERÜLETEKEN ÜDÜLŐTERÜLETI TULAJDONOSOK KÉRELMEI:

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
4. (16)	**Kérelmező:** Sarlayné Nemes Anita (2011. december, F-28/24/2011), 6404 hrsz. **Kérelmező**: 16: Karuczka Béla, Karuckáné Szamosi Eszter (2011. február, E-43/1/2011; 2011. december, F-28/10/2011), 6412 hrsz. **Kérelmező 10 (78):** Fischlné Csoma Erzsébet		**A kérelem tárgya:** A Pecató közműellátásának megoldatlanságá ban 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 építkezhetnek.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	Közutak vízelvezetésének megoldása szükséges.	A teljes közműellátáshoz a szennyvízcsatorna megléte szükséges	A Peca-tó térsége általában felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan védett kategóriába tartozik, de az üdülőterület ÉNy-i része kiemelten érzékeny kategóriába tartozik, nyílt karszt területnek minősül. A telek felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan védett kategóriába tartozik, csak olyan szennyvízkezelési eljárás fogadható el, amely ezen követelménynek megfelel.	A szakági követelmények teljesülése esetén - ami igen jelentős önkormányzati feladatvállalással jár – megszűnnének azok a gátak, melyek korlátozták a teljes terület lakóterületté való átalakulását. **A TFK alapján nem javasolt.**
10. (78, 80.)	**Kérelmező:** Fischlné Csoma Erzsébet **Kérelmező 78:** 63/2015 Sarlayné Nemes Anita **Kérelmező 80:** Ambrus Gusztáv		**A kérelem tárgya:** A teljes közmű nem biztosított, kéri a csatornázás alternatív megoldásának támogatását.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel. felülvizsgálat – Pecató	Közutak vízelvezetésének megoldása szükséges.	A teljes közműellátáshoz a szennyvízcsatorna megléte szükséges	Biatorbágy felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan védett kategóriába és egyes településrészeken (pl. nyílt karszt területeken) kiemelten érzékeny kategóriába tartozik. Ezért csak olyan szennyvízkezelési eljárás fogadható el, amely ezen követelménynek megfelel.	A szakági követelmények teljesülése esetén - ami igen jelentős önkormányzati feladatvállalással jár – megszűnnének azok a gátak, melyek korlátozták a teljes terület lakóterületté való átalakulását. **A TFK alapján nem javasolt.**

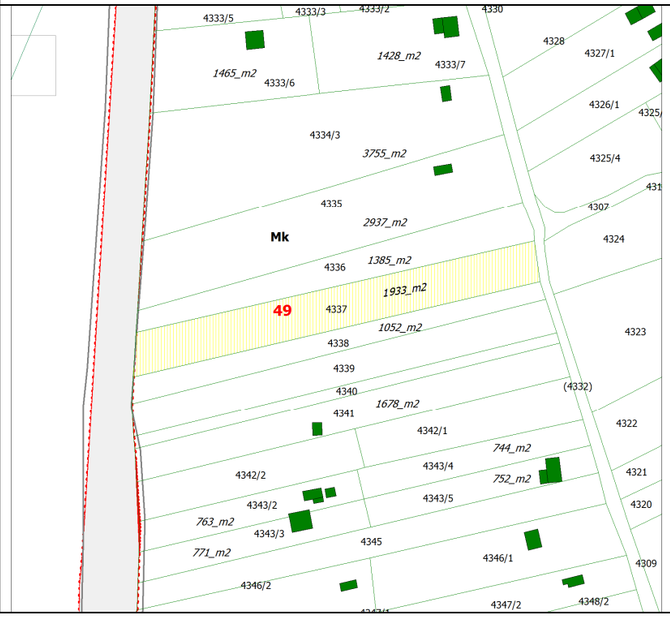
III. LAKOSSÁGI KÉRELMEK KÜLTERÜLETEN, VOLT ZÁRTKERTI TERÜLETEKEN ÜDÜLŐTERÜLETI TULAJDONOSOK KÉRELMEI:

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
13. (45, 48)	**Kérelmező:** Szamos Krisztián (2011. december, F-28/13/2011), 2970 hrsz. **Kérelmező 45:** Hunyadváriné Halácsi Kinga (2012. április/május, E-92/3/2012 – az Építésihatósági Osztály továbbított kérelme		**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	Közutak vízelvezetésének megoldása szükséges. Katalin-hegyi feltáró út: minimálisan szükséges közterületi szélesség: 10,5 m (közművek védőtávolsága közterületre esik), ebbe belefér 2x1 sávos útpálya, nyílt árok és közműsáv, de nagyobb földmunka nem.	A teljes közműellátáshoz a szennyvízcsatorna megléte szükséges	Katalin-hegy felszín alatti vizek állapota szempontjából részben fokozottan védett kategóriába, részben kiemelten érzékeny kategóriába tartozik. Egyes területrészei karszt területeknek minősülnek. Ezért környezetvédelmi szempontból csak olyan szennyvízkezelési eljárás fogadható el, amely ezen követelménynek megfelel.	A szakági követelmények teljesülése esetén - ami igen jelentős önkormányzati feladatvállalással jár – megszűnnének azok a gátak, melyek korlátozták a teljes terület lakóterületté való átalakulását. **A TFK alapján nem javasolt.**
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	Minimálisan szükséges közterületi szélesség: 10,5 m (közművek védőtávolsága közterületre esik), ebbe belefér 2x1 sávos útpálya, nyílt árok és közműsáv, de nagyobb földmunka nem.	A közművek szabványok szerinti elhelyezéséhez 10,5 m-es közterületi út szükséges.	A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot.	A 10,5 m szabályozási szélesség javasolható, amennyiben nem eredményez 1,5 m-nél magasabb támfalrendszert. **Feltétellel javasolt**.

III. LAKOSSÁGI KÉRELMEK KÜLTERÜLETEN, VOLT ZÁRTKERTI TERÜLETEKEN ÜDÜLŐTERÜLETI TULAJDONOSOK KÉRELMEI:

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
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 hétvégi ház felépítését.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	-			A Hegylábi K-SZF terület, átsorolása K-Rek területbe TSZT-ben javaslat volt. **Javasolható** a HÉSZ/SZT pontosítást követően.
31.	**Kérelmező:** Ehmann János (2010 június, VO/328-4/2010)		**A kérelem tárgya:** 2621 hrsz. (2731 m2) Nem tudnak építeni a jelölt építési helyek miatt így kérik, hogy az önkormányzat vegye meg.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	-		A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot.	Katalin-hegyen az építési helyek törlésre kerülnek, nem indokolt a fenntartása. A keskeny telkek esetén tervező beépíthetőségre javaslatot ad (10m-nél keskenyebb telket nem tekintett a hatóság beépíthetőnek eddig) **Építési helyek törlése javasolt**.

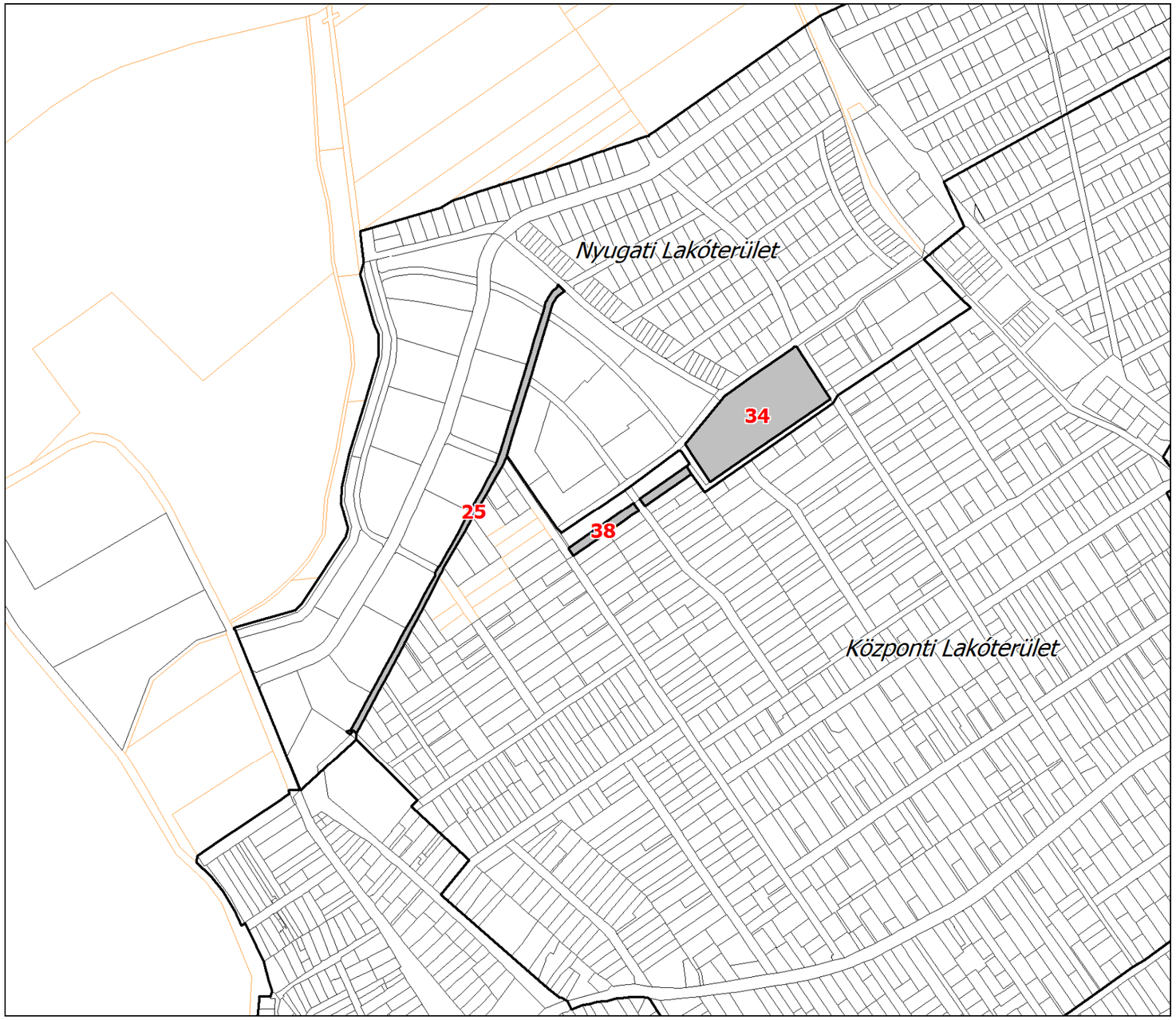
III. LAKOSSÁGI KÉRELMEK KÜLTERÜLETEN, VOLT ZÁRTKERTI TERÜLETEKEN ÜDÜLŐTERÜLETI TULAJDONOSOK KÉRELMEI:

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
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	Minimum 6 m széles közúti megközelítés szükséges.	A teljes közműellátáshoz a közművek kiépítése szükséges		**Javasolható** a HÉSZ/SZT pontosítást követően.

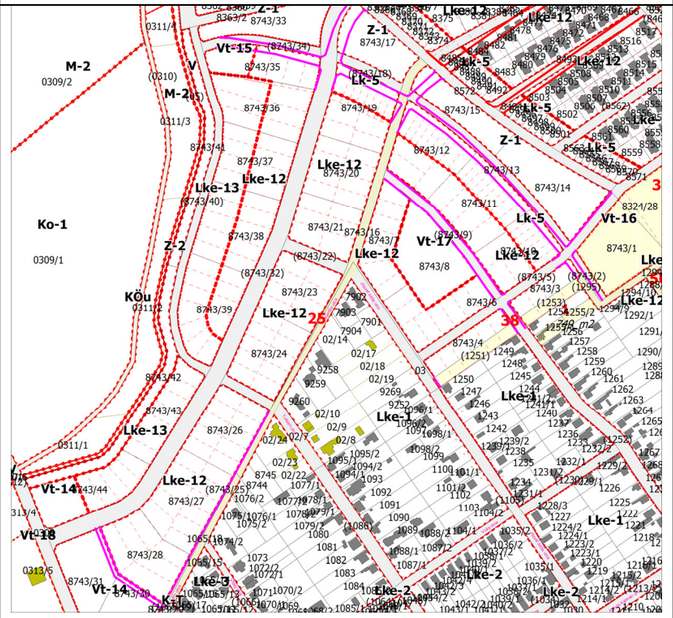
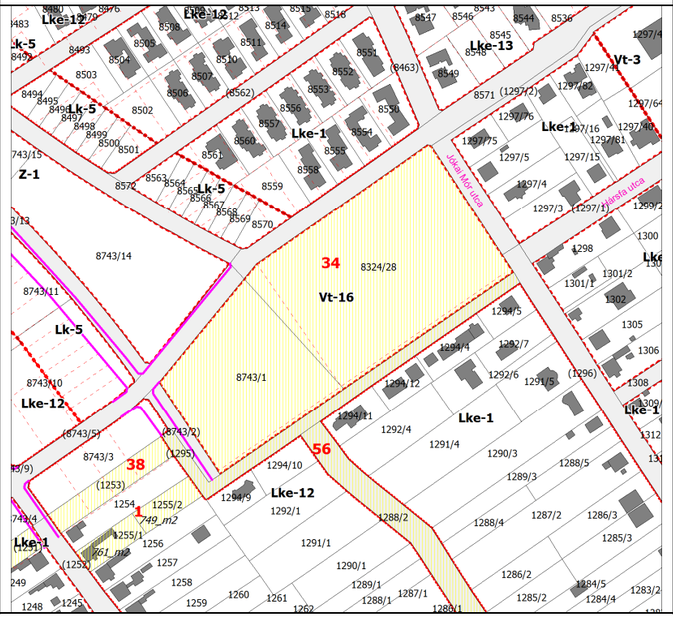
IV. A NYUGATI LAKÓTERÜLET III. - T ÉRINTŐ KÉRELMEK.

Területi elhelyezkedés:	Központi lakóterülettől D-Ny irányban
Érintett területek:	25.(Kamilla u.) 34.38. HÉSZ-t érintő kérelmek önálló blokkban (28.)
Egyedi/általános:	egyedileg kezelendő, konkrét közmű és közlekedési vizsgálatok és javaslatok alapján.
Érintett szakágak:	
Közmű:	jelentős részben
Közlekedés:	jelentős részben
Zöldfelületek:	részben
Értékvédelem:	nem

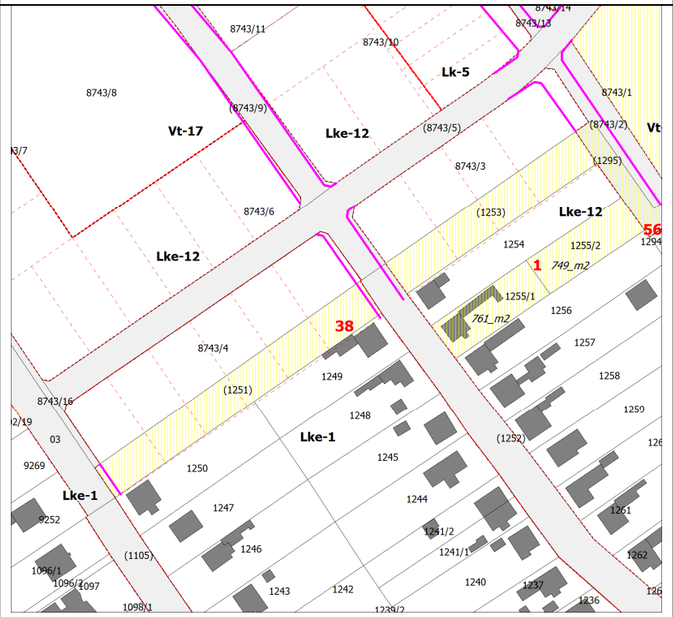
Áttekintő Térkép



IV NYUGATI LAKÓTERÜLET

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
IV. 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	12 m szabályozási szélesség (az elektromos légvezetékek helyzete függvényében akár több) indokolható a kiszolgáló út esetén (mintakereszt-szelvények szerint)	Lásd szakági mellékelt térképeket. Nem egy közmű-szakasz magántelken húzódik Lásd: Melléklet 5.sz.	A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot.	Az új beépítés oldalán telken belül légvezeték, vízvezeték – 1992-ben épült 200-as gerincvezeték, húzódik. Komoly kártalanítást jelenthet az Önkormányzat számára ha beépül és a vezetékek miatt beperelik. Javasolt a közmű-védőtávolságok figyelembe-vételével a min. 12 m illetve a közművek tényleges elhelyezkedésétől függő szabályozási szélesség kialakítása.
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	-	Lásd: Melléklet 6.sz	—	Nyugati lakóterület III. ütem. A csatlakozó területek (38 és 56 kérelmek) közlekedési és közmű kérdéseinek rendezésével együtt támogatható

IV NYUGATI LAKÓTERÜLET

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
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	Közlekedési szempontból a meglévő és tervezett ingatlanok megközelítését, kiszolgálhatóságát biztosítani kell.	A telken átmenő közművek számára a szolgalmi jogot be kell szerezni. Lásd: Melléklet 6.sz	-	Összefügg a Nyugati lakóterület rendezésével. A telken közművek mennek. A tiszta jogi helyzet elérése érdekében **a terület áttervezése javasolt.** A visszamaradó hrsz: 8743/3 és/4 a hatályos SZT szerint nem osztható további 6 telekké (kevés a telekmélység) ezért a hrsz: (8743/5) ezen szakasza áttervezése alapján javasolható, ami érinti a szemben lévő 8743/6 és 8743/10 hrsz-t is.

V. **Önkormányzati kérelmek.**

Érintett területek: 55.56.

Egyedi/általános: egyedileg kezelendő, konkrét közmű és közlekedési vizsgálatok és javaslatok alapján.

Érintett szakágak:

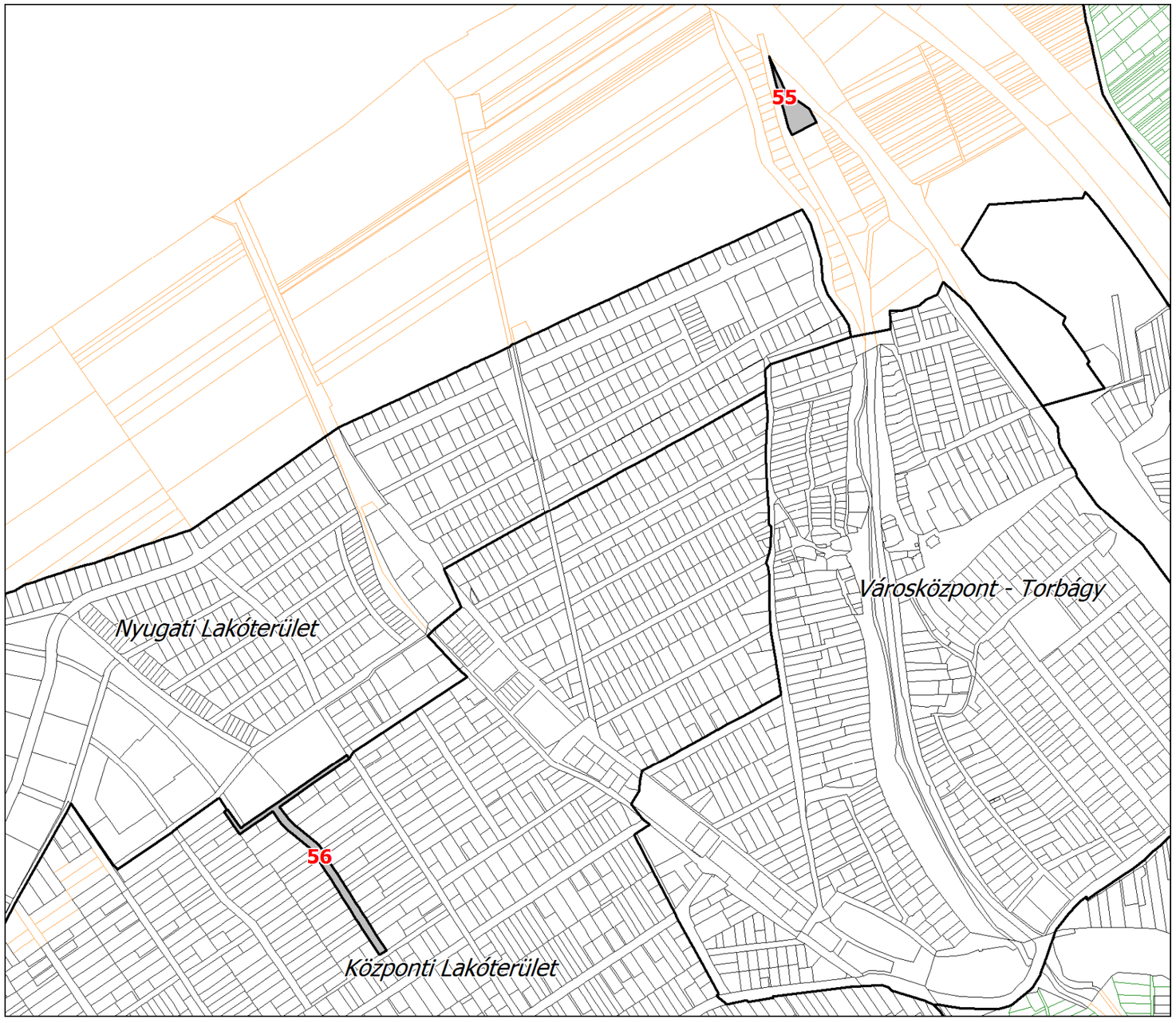
Közmű: jelentős részben

Közlekedés: jelentős részben

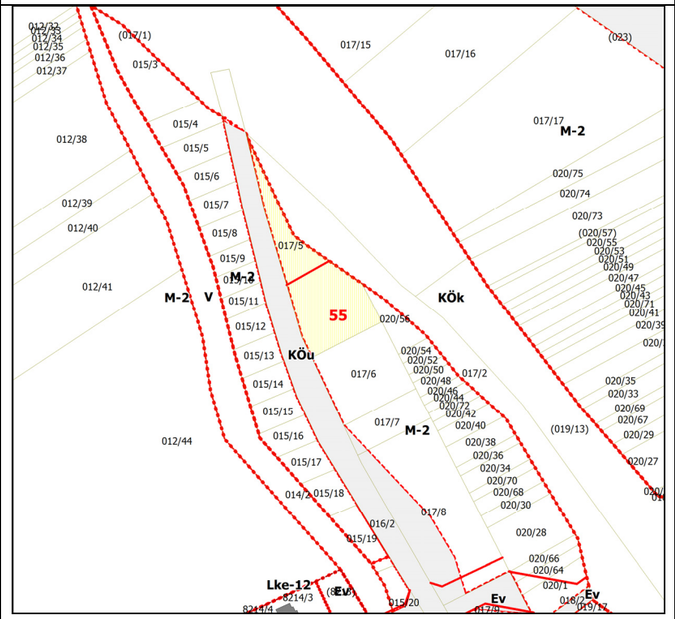
Zöldfelületek: részben

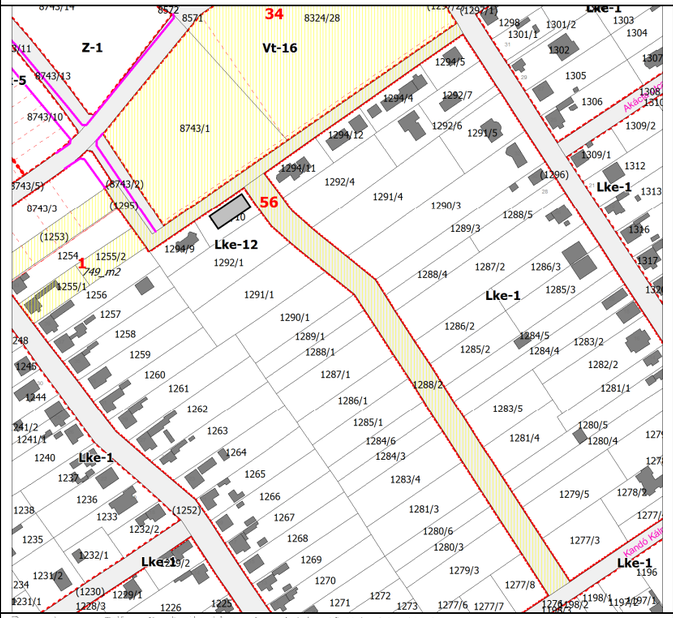
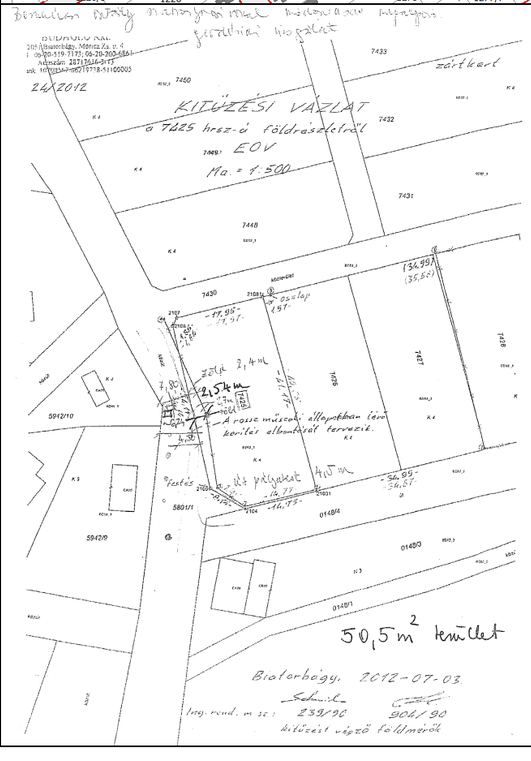
Értékvédelem: nem

Áttekintő Térkép



V. ÖNKORMÁNYZATI KÉRELMEK

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
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	Közlekedési szempontból a forgalomkeltés vizsgálandó. A Gyöngyvirág utca kinyitása az országos mellékútra támogatható lenne úthálózati szempontból, (igazából akkor kellene itt gazdasági, vagy ipari területet kijelölni, ha erre is el lehetne hagyni a területet), de az állami úthálózaton új csomópontot létrehozni mindig hosszú egyeztetést jelent.		A zöldfelületi-, környezeti feltételek a HÉSZ-ben meghatározandók	A hatályos szabályozás az ingatlant jelentősen érinti: a jelenlegi SZT alapján mintegy 2500 m2 marad vissza. A kérelem része a lezárt Gyöngyvirág utca megnyitása a vasút mellett. Az illetékes közútkezelővel és a Közlekedési felügyelőséggel történő egyeztetés alapján **javasolható.** Feltétel: a Városgondnokság tervei alapján lesz majd itt bontási anyag, illetve nyíltszíni tárolás? (szélviszonyok, szálló por, stb figyelembevétele.) Ez esetben nem Gksz, hanem Gip övezet kijelölése javasolt.

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE JAVASLAT
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	A 1288/2 hrsz-ú kiszabályozott szélessége: 16 m, elegendő a szükséges infrastrukturális elemek befogadására. A 1295 hrsz-ú út 12 m szabályozási szélességgel való kialakítása támogatandó.	A közművek a 12 m-ben elhelyezhetők Lásd: Melléklet 7.sz	Zöldfelületi szempontból az útterület szélesítése támogatandó legalább egyoldali fasor számára is lehetőséget biztosítva.	1295 hrsz telek mellett 8387/2 telken közmű, érinti a Nyugati lakóterület III. szabályozása. A közterület jelenlegi szélessége kb 8,3 m. A 1295 hrsz-ú út 12 m szabályozási szélességgel való kialakítása támogatandó. Meglévő közterületi határ felülvizsgálata alapján **javasolt**.
93	**Kérelmező:** Beruházási és Vagyongazdálkodási osztály		**A kérelem tárgya:** Peca tó területén hrsz: 7425 ingatlant érintő telekhatár kis szakaszon, max. 2,5 m szélességben korrigálása	SZT korrigálás	Közlekedés-biztonsági okokból indokolt	Nem érint	Nem érint	**Javasolt**: a kialakult állapot műszaki fizikai állapot (kerítés, burkolat, stb.) és a jogi helyzet megfeleltetése.

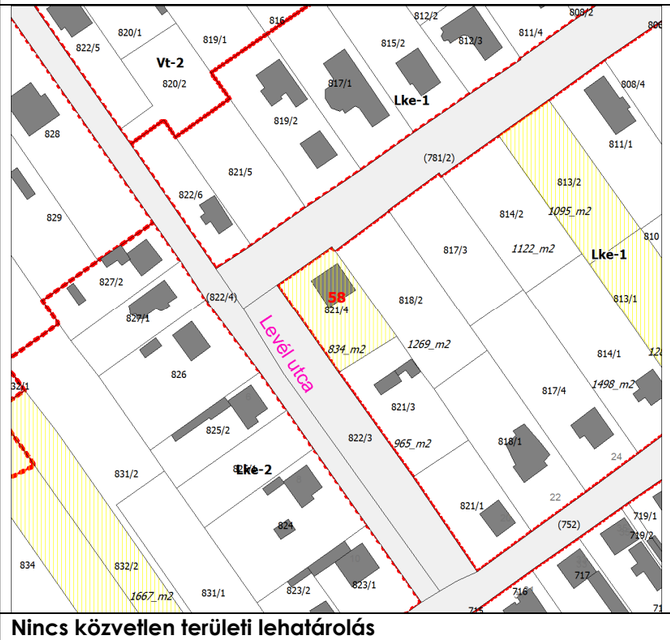
VI. FÁBIÁN ÚR KÉRELMEK

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE
28.								
28.2a	**Kérelmező:** Fábián István (2011. szeptember)		**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.	-			**Törölve, Fábián úr kérésére törölve, okafogyottá válása miatt a (2015.08.04.-i egyeztetés)**
28.3	**Kérelmező:** Fábián István (2011. szeptember)		**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	-			**Törölve, Fábián úr kérésére törölve, okafogyottá válása miatt a (2015.08.04.-i egyeztetés)**
28.5	**Kérelmező:** Fábián István (2011. szeptember)		**A kérelem tárgya:** Vt-14, Nyugati lakóterület – kéri a lakásszám korlátozás feloldását.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel. felülvizsgálat - Nyugati lakóterület	Forgalomkeltési következmények vizsgálandók és kezelendők jóváhagyás esetén.			*Hatályon kívül helyezett SZT 2002-es állapot visszaállítását kérelmezi*
28.6	**Kérelmező:** Fábián István (2011. szeptember)		**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	-			*Hatályon kívül helyezett SZT 2002-es állapot visszaállítását kérelmezi*

	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE
28.7	**Kérelmező:** Fábián István (2011. szeptember)		**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	-			*Hatályon kívül helyezett SZT 2002-es állapot visszaállítását kérelmezi*
28.8	**Kérelmező:** Fábián István (2011. szeptember)		**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	-			**Törölve,Fábián úr kérésére törölve, okafogyottá válása miatt a (2015.08.04.-i egyeztetés)**
28.10	**Kérelmező:** Fábián István (2011. szeptember)		**A kérelem tárgya:** Kéri a Z2 területek megoszthatóságát.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel. felülvizsgálat - Nyugati lakóterület	-		A Z2 övezetben épületek nem helyezhetők el, ennélfogva nem támogatható a kérelem.	Z övezet a közpark területe, amely közterület. Megosztása az Önkormányzat döntése lehet. **2015.06.17. Az önk. nem támogatja**
28.11	**Kérelmező:** Fábián István (2011. szeptember)		**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.Törölve,Fábián úr kérésére törölve, okafogyottá válása miatt a (2015.08.04.-i egyeztetés)	-			**Törölve,Fábián úr kérésére törölve, okafogyottá válása miatt a (2015.08.04.-i egyeztetés)**
28.12.	**Kérelmező:** Fábián István (2011. szeptember)		**A kérelem tárgya:** Kéri az Ev-1 területek megoszthatóságának biztosítását.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	-			**Törölve,Fábián úr kérésére törölve, okafogyottá válása miatt a (2015.08.04.-i egyeztetés)**

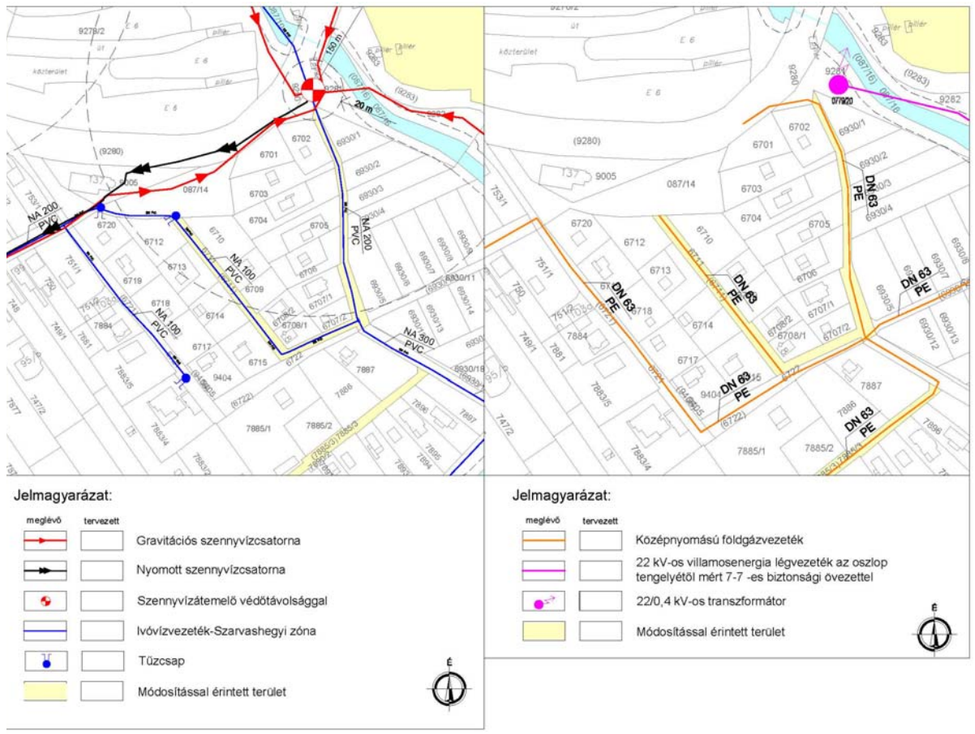
	KÉRELMEZŐ:		A KÉRELEM TÁRGYA:	TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZ	KÖZLEKEDÉS	KÖZMŰ	ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	EGYEZTETÉSEK EREDMÉNYE
28.13.	**Kérelmező:** Fábián István (2011. szeptember)		**A kérelem tárgya:** Az Má-1 és Má-2 jelű övezetekre vonatkozóan kéri a legkisebb kialakítható telekterületre vonatkozó szabályok módosítását olyan módon, hogy osztatlan közös tulajdonú státusz megszűntetésére irányuló kérelmek esetében a 6ha-nál kisebb területre is feloszthatóak legyenek.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	-		Mezőgazdasági területeken a kialakítható telkek nagysága átgondolásra kerül. Má-1 övezetbe a védendő tájhasználatú területek tartoznak.	Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelem esetén a Földtörvény előírásai szerint kell eljárni. A HÉSZ nem lehet ellenmondásban magasabb szintű jogszabállyal, tehát azt figyelembe fogja venni. *374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet „a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól" tartalmazza a kérelemmel kapcsolatos előírásokat.*
28.14	**Kérelmező:** Fábián István (2011. szeptember)		**A kérelem tárgya:** Az 1251 és 1253 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatban egyeztetést szeretnének.	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel. felülvizsgálat - Nyugati lakóterület	-?		A kért módosítás nem érinti a zöldfelületi hálózatot.	A telken közművek mennek. Lásd szakági mellékelt térképeket. A tiszta jogi helyzet elérése érdekében a terület áttervezése javasolt. A visszamaradó hrsz: 8743/3 és/4 a hatályos SZT szerint nem osztható további 6 telekké (kevés a telekmélység) ezért a hrsz: (8743/5) ezen szakasza áttervezése alapján javasolható, ami érinti a szemben lévő 8743/6 és 8743/10 hrsz-t is.

VII. EGYEBEK / HÉSZ

	Kérelmező:		**A kérelem tárgya:**	**Település-rendezési eszköz**	**Közlekedés**	**Közmű**	**Zöldfelületek, környezetvédelem**	**Egyeztetések eredménye**
9.	Kérelmező: Nagy Csaba (2011. december, F-28/17/2011)	**Nincs közvetlen területi lehatárolás**	A kérelem tárgya: Kéri a HÉSZ előírásainak módosítását, hogy a méhészet bekerítése vadkerítéssel, villanypásztorral lehetséges legyen külterületi gyümölcsösök esetében	Támogatás esetén a módosítás HÉSZ/SZT módosítást igényel.	-		Támogatható módosítás, de tömör kerítés létesítése nem.	HÉSZ 23.§.(9) bek. rendelkezik az Má övezetek területén létesíthető kerítésről. Natura / DINPI egyeztetés alapján **javasolható**.
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.	Lásd Melléklet 8.sz.		Településképi (tájképi) szempontból a módosítás nem támogatható.	10 évnél régebbi épület, ezért már **nem aktuális** a kérelem. A kérelem felveti a Levél utca problémáját: az utca egyirányú, a vízelvezetés nyílt árokban történik,
81.	… Dr. Takács József	**Nincs közvetlen területi lehatárolás**	Az olyan méretű építési telken ahol megvalósítható 2 vagy több gépjárműbeálló, ne kelljen épületen belül biztosítani a gépjármű elhelyezést.	HÉSZ módosítás		-	Településképi (tájképi szempontból) kedvezőbb ha a több gk közül legalább egy az épületen belül kerül elhelyezésre, a kert nem „több beállású" parkoló	HÉSZ-ben kell rendelkezni. Új épületnél most 1 épített, és 1 beálló kell. Övezettől függő értékelés alapján **javasolható**. Feltétel: max br. 25 m^2.

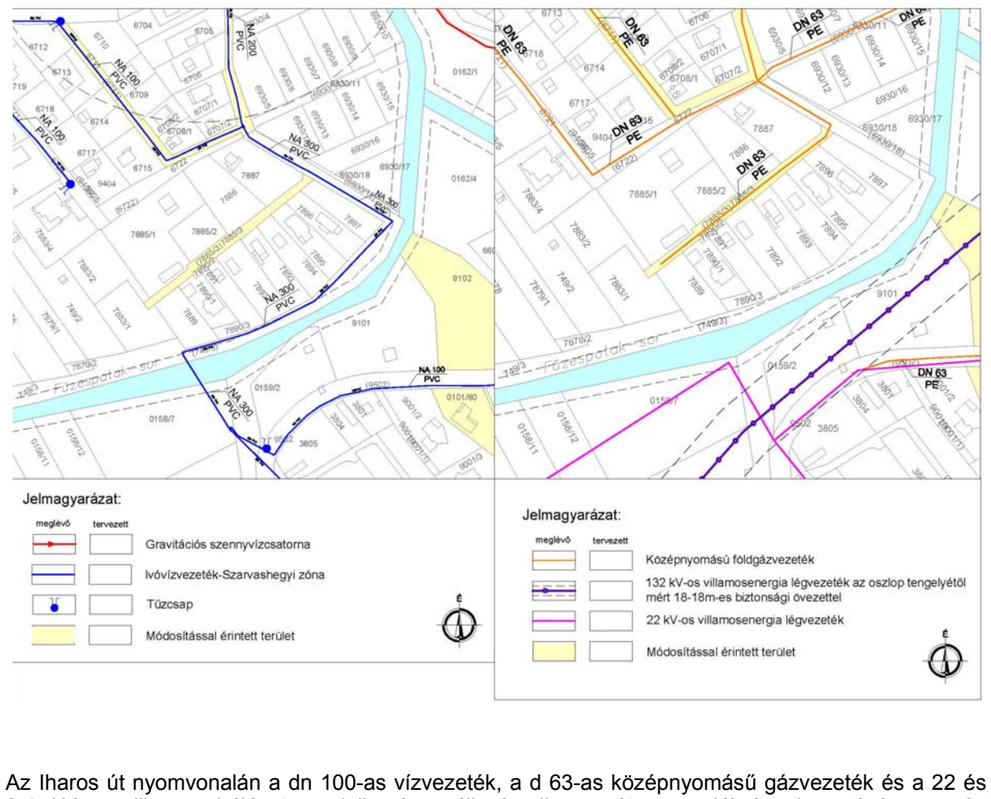
Melléklet:
Biatorbágy SZT 2015

1. számú területi egység. Lejtő utca környezete



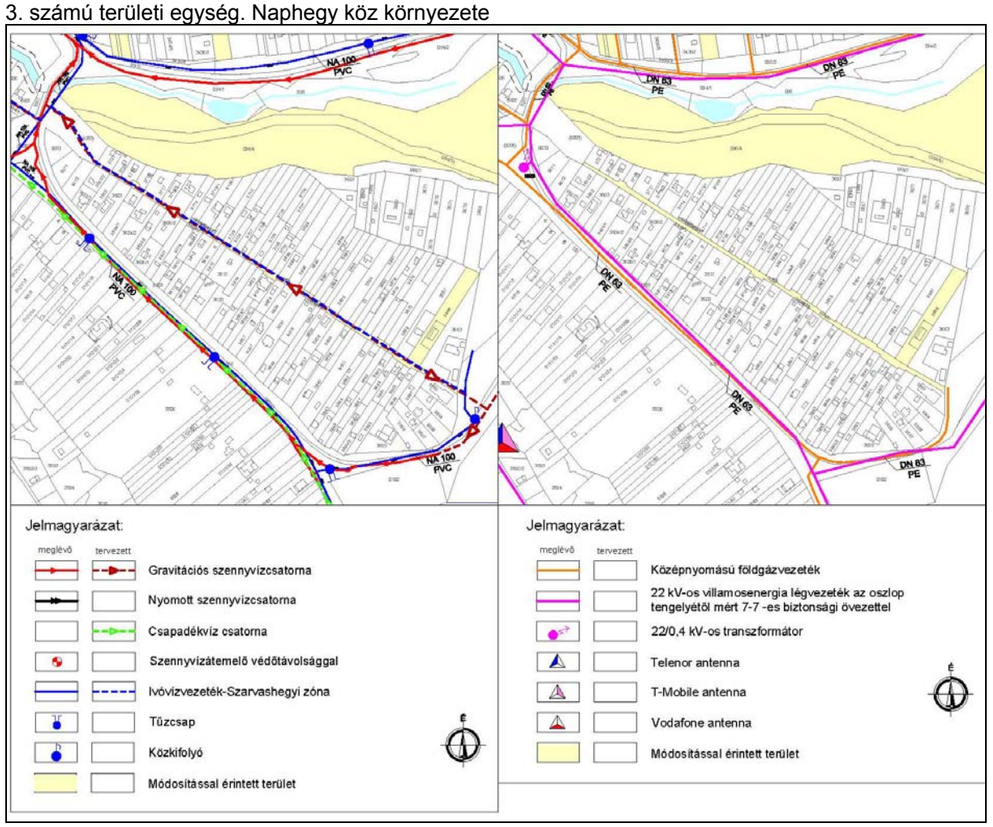
A területen a vízvezeték, a gázvezeték és a villamos ellátó hálózat kiépült, a szennyvízcsatorna még nem áll rendelkezésre. A szennyvízcsatorna kiépítéséhez és a megfelelő csapadékvíz elvezetés megoldására az utcák szélesebb nyomvonalra való kiszabályozását javasoljuk. Ahhoz, hogy a szabványosan az összes közművet kiépítsék a közterületen, és a közművek védőtávolsága ne kerüljön a magántelkekre, 10,5 m széles utcát kell kiszabályozni.

2. számú területi egység. Alsó köz környezete



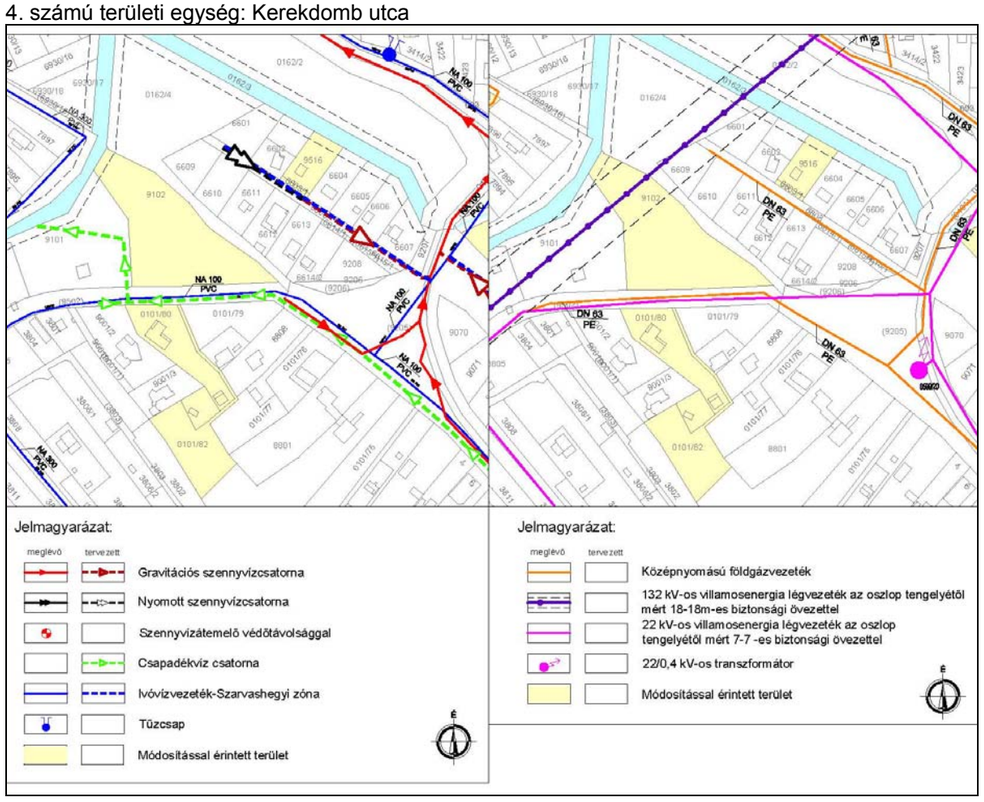
Az Iharos út nyomvonalán a dn 100-as vízvezeték, a d 63-as középnyomású gázvezeték és a 22 és 0,4 kV-os villamos hálózat rendelkezésre áll. Az Iharos út csapadékvíz elvezetésére a zárt csapadékcsatorna, majd burkolt nyílt árok tervei elkészültek. A tervek szerint a csapadékcsatorna kiépült, így ennek megépítésével az Iharos csapadékvíz elvezetése korrekten megoldott. A szennyvízcsatorna teljes megépítésével a teljes közműellátás biztosítható

3. számú területi egység. Naphegy köz környezete



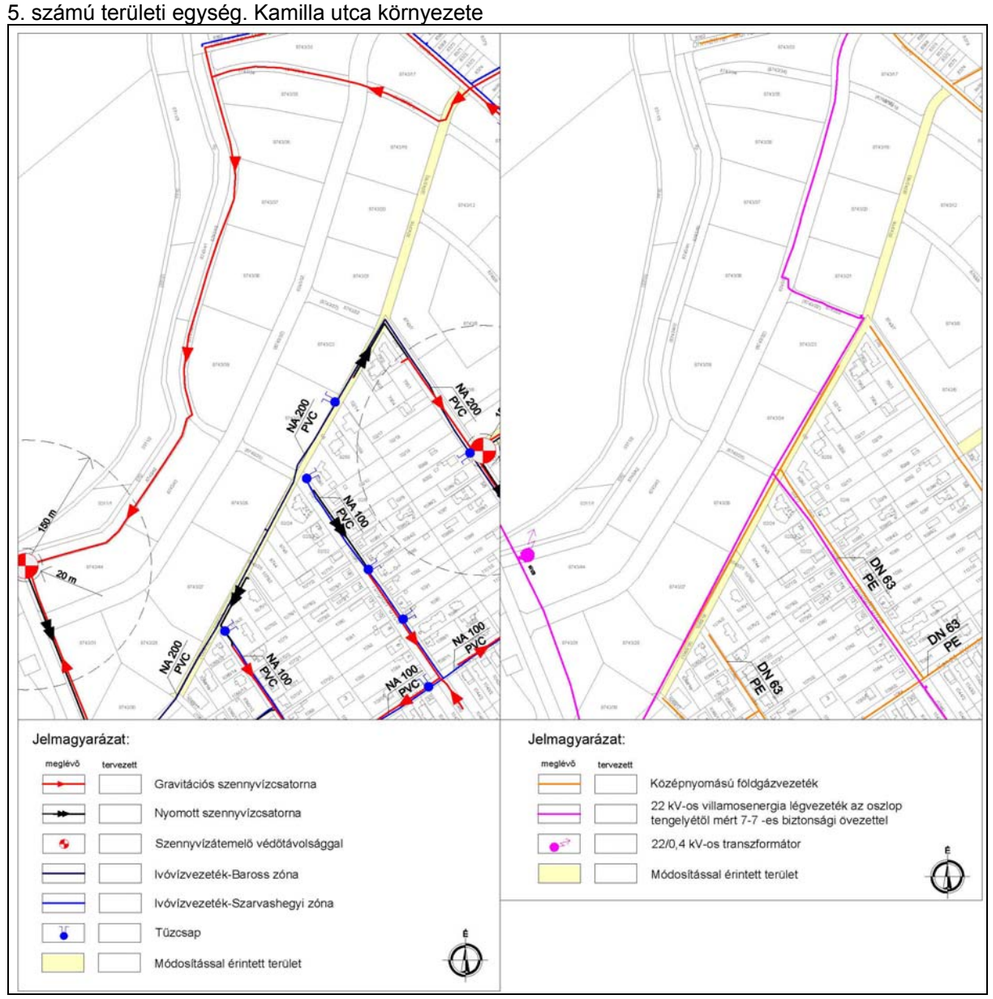
A Naphegyköz utca nyomvonalán a d 63-as középnyomású gázvezeték és a 0,4 kV-os villamos hálózat rendelkezésre áll. A Naphegyköz utca szennyvíz elvezetésére és a vízellátására a közművek tervei elkészültek. A vezetékek szabványos megépítésére a min 10,5 m széles utca kiszabályozására van szükség. A vízvezeték és a szennyvízcsatorna teljes megépítésével így itt a teljes közműellátás biztosítható

4. számú területi egység: Kerekdomb utca



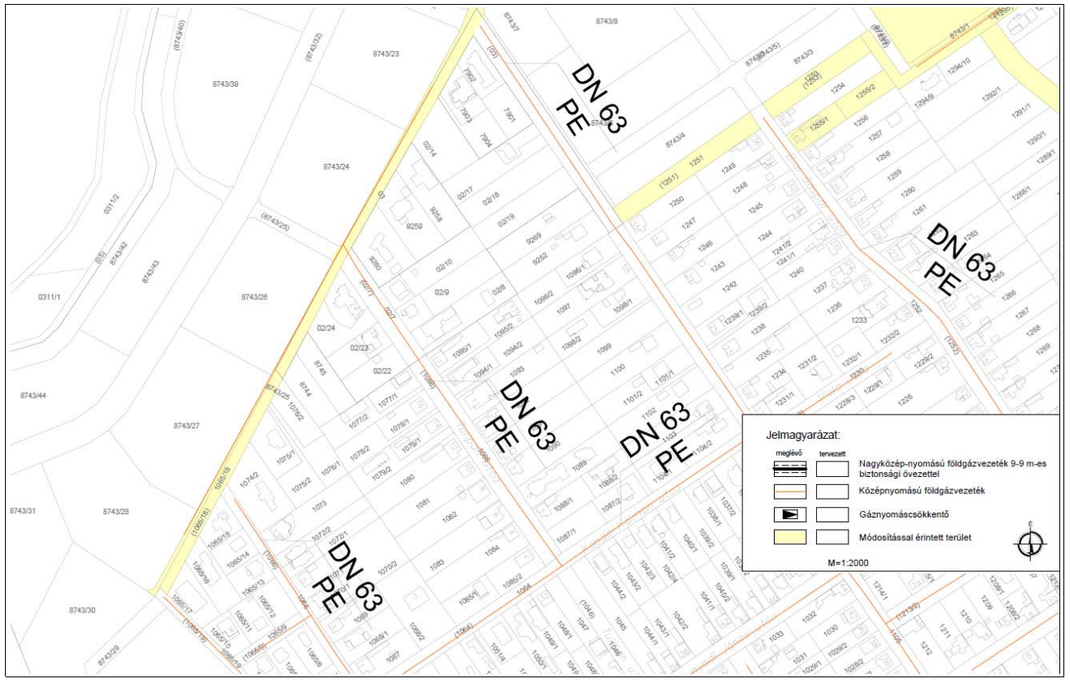
A Kerekdomb utca nyomvonalán a d 63-as középnyomású gázvezeték és a 0,4 kV-os villamos hálózat rendelkezésre áll. A Kerekdomb utca szennyvíz elvezetésére és a vízellátására a közművek tervei elkészültek. A vezetékek szabványos megépítésére a min 10,5 m széles utca kiszabályozására van szükség. A szennyvízcsatorna teljes megépítésével így itt a teljes közműellátás biztosítható

5. számú területi egység. Kamilla utca környezete



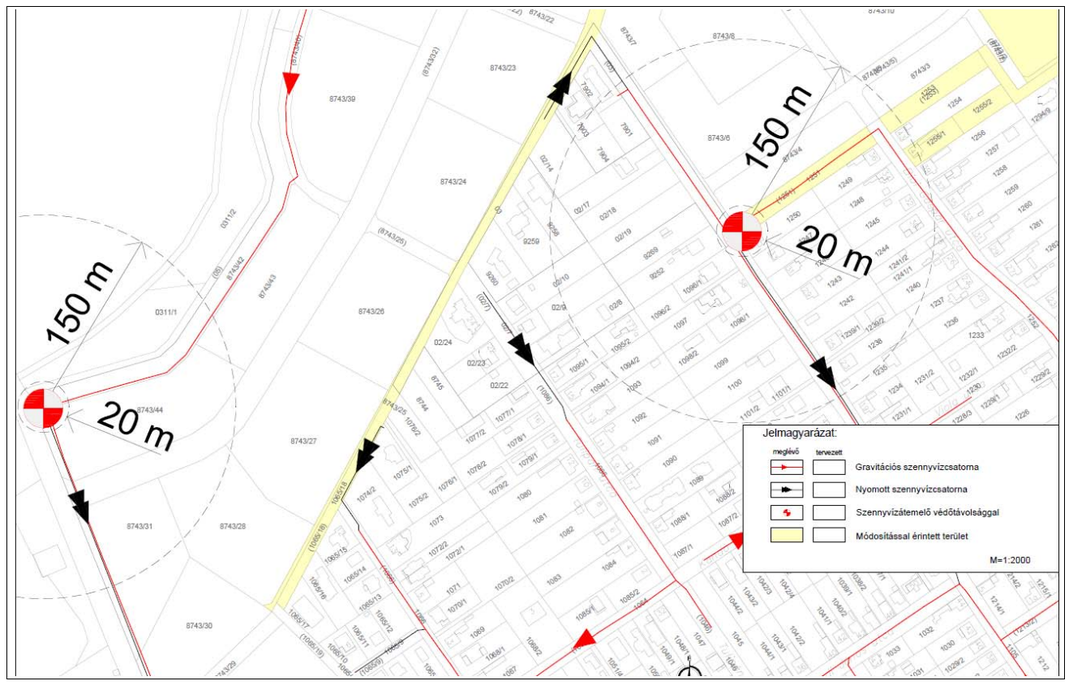
A Kamilla utcában a tágabb környék ellátására a 22 kV-os villamos légvezeték és a dn 200-as regionális vízvezeték kiépült. A vezetékek zömmel közterületi nyomvonalon épültek meg, de a Kamilla utcában több helyen a magántelkek nyomvonalára kerültek. A magántelkeken való közműnyomvonali szakaszokon ismereteink szerint a szolgalmi jogi rendezés nem megoldott.
Amennyiben a meglévő közművek átépítésére nem kerül sor, úgy a vízvezeték védőtávolságának teljes mértékben közterületre szabályozása javasolt, a villamos energia légvezeték védőtávolságába az előkert mértéke beszámítható. Ebben az esetben a Kamilla utca kb 15 m széles szabályozása szükséges.

Alternatív megoldás telkek beépítéséhez a közművezetékek megfelelő szélességre kiszabályozott közterületre való átépítése. ‚A teljes közműellátásához szükséges közművezetékek szabványos megépítésére közterületen a min 10,5 m széles utca kiszabályozására van szükség.

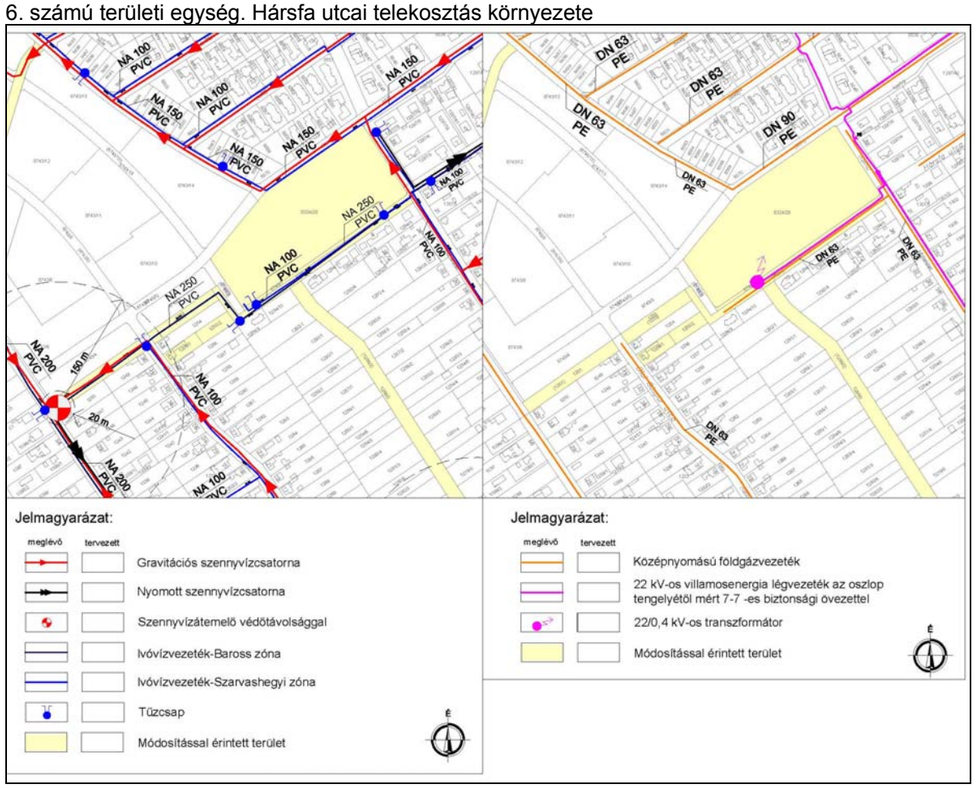






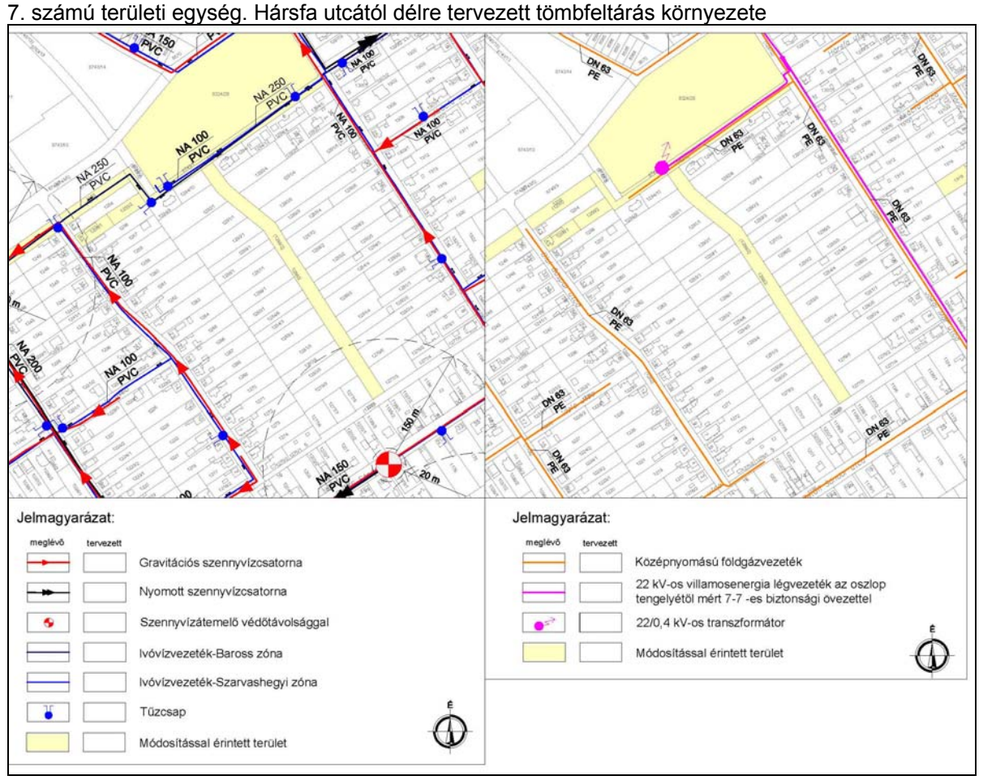


6. számú területi egység. Hársfa utcai telekosztás környezete



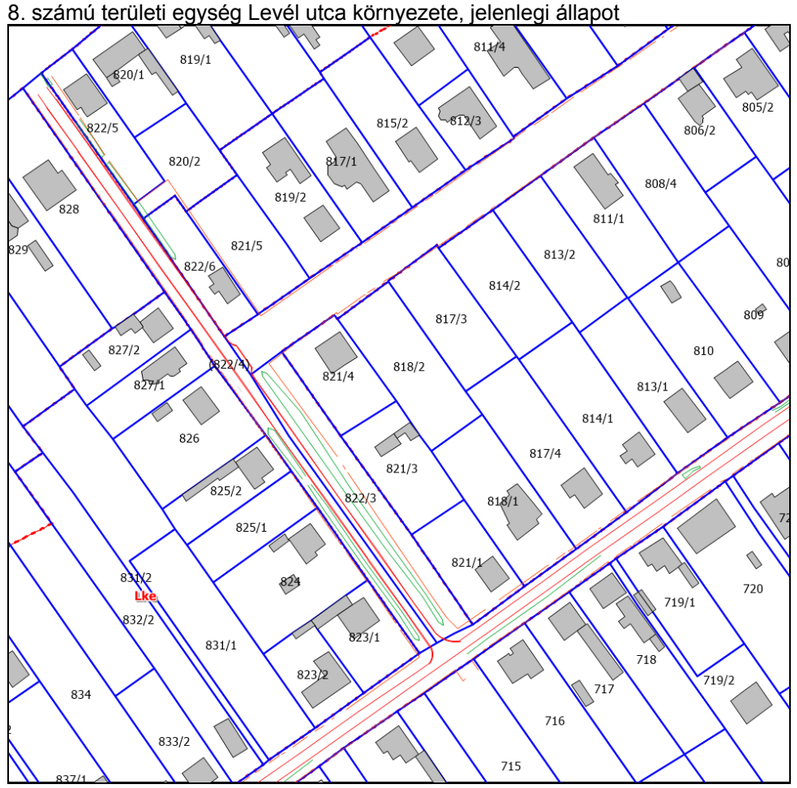
A Hársfa utcai tervezett telekosztás megvalósítása esetén a dn 250-es és a dn 100-as vízvezeték és a 22 kV-os légvezeték magántelkekre kerülnének. (1251 és 1253 hrsz.-ú telkekjelenleg önkormányzati tulajdonú közterületek) A jelenlegi közterületek beépítésre szántlakóterületté minősítése esetén a meglévő közműveket kb. 250 m hosszban szükséges közterületre átépíteni.
A teljes közműellátásához szükséges közművezetékek szabványos megépítésére a min 10,5 m széles utca kiszabályozására van szükség.
(A 2002-es SZT, melyet 2007-ben hatályon kívül helyezett az Önkormányzat a Nyugati lakóterület III. vonatkozásában kiszabályozta a szükséges közterületet.)

7. számú területi egység. Hársfa utcától délre tervezett tömbfeltárás környezete



A Hársfa utcától délre eső tömbfeltáró telekosztás megvalósítására a Hársfa utcából nyíló utca kiépítését tervezik. Itt a teljes közműellátásához szükséges közművezetékek szabványos megépítésére a min 10,5 m széles utca kiszabályozására van szükség.

8. számú területi egység Levél utca környezete, jelenlegi állapot



Burkolatszegélyek (pirossal), zöldfelületek (zölddel) telekhatárok (kék) épületek (szürke)