

## **Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv felülvizsgálata és új településrendezési eszközök készítése**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja értelmében a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körét képezi a településfejlesztés és településrendezés.

A településfejlesztés és -rendezés alapvető szándéka egy-egy település épített környezete fenntartható alakításának és védelmének biztosítása, amely az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben került megállapításra. Mindezeket a jogszabályokban előírt építészeti, műszaki, biztonsági, egészségügyi, rendeltetési és használati, továbbá környezet- és természetvédelmi követelményekkel összhangban, a humánus környezetre és az esztétikus kialakításra tekintettel, valamint a résztvevők együttműködésével kell megvalósítani.

A településrendezési eszközök készítéséhez a település önkormányzatának legalább 10-15 évente a jelen állapotát elemezve a jövőbe kell tekinteni és a település hosszú távú (újabb 10-15 éves) fejlesztési elképzeléseit, illetve középtávú (5-10 éves) megvalósítási stratégiáját településfejlesztési dokumentumokban kell jóváhagynia.

Az Önkormányzat településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő feladatait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) határozza meg. Az Étv. rendelkezései alapján az épített környezet alakítását és védelmét a jogszabályokkal összhangban álló településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszközök és építészeti-műszaki dokumentáció alapján a résztvevők együttműködésével kell megvalósítani. A közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása során biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét, valamint gondoskodni kell az érdekelt természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek megfelelő tájékoztatásáról és lehetőséget kell adni részükre véleménynyilvánításra és javaslattevésre.

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata új településfejlesztési koncepció kidolgozását, a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát és új készítését határozta el. A településfejlesztési és településrendezési dokumentumok partnerségi egyeztetése Szigetszentmiklós Város Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 17/2017. (VI. 1.) önkormányzati rendelete alapján történik.

A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv felülvizsgálata és új készítése a település teljes közigazgatási területére vonatkozik.

A rendezés célja:

- a hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban bekövetkezett jogszabályi változásoknak megfelelő településrendezési eszközök készítése és elfogadása,
- a magasabb szintű területrendezési tervekkel az összhang megteremtése,
- a felmerült módosítási igények, beérkezett változtatási kérelmek, partnerségi vélemények beépítése az új településrendezési eszközökbe,
- az önkormányzat fejlesztési elképzelésének megfelelő területhasználat, infrastruktúra rendszer meghatározása; az önkormányzati ingatlanok övezeti besorolásának felülvizsgálata a tervezett hasznosításoknak megfelelően,
- a településszerkezeti terv területfelhasználásának felülvizsgálata, a kijelölt fejlesztési (gazdasági, lakó) területek megvalósulásának vizsgálata; jövőbeli igények figyelembevételével övezeti módosítások, időbeli ütemezések meghatározása,
- a szabályozási terv szabályozási vonalainak felülvizsgálata a helyszínen, a lakossági igények figyelembevételével,
- a helyi építési szabályzat előírásainak kiegészítése, pontosítása,
- a helyi építési szabályzat és a településképi rendelet egységének megteremtése az egyértelmű helyi építési és településképi szabályozási előírások megalkotása érdekében.

Az Önkormányzat - a teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében – 2021. szeptember 16-án 17:00 órakor lakossági fórumot tart.

A véleményezés módja: Szigetszentmiklós Város Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 17/2017. (VI. 1.) önkormányzati rendelete alapján.

A vélemények beérkezési határideje: 2021. október 01.

### **A tervezési folyamat bemutatása:**

1.) Településszerkezeti terv - mely szöveges és rajzi munkarészből áll, és a HÉSZ alapjául szolgál, meghatározza település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően meghatározza az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

2.) A Helyi Építési Szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, az ingatlanokhoz fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket kell megállapítani.

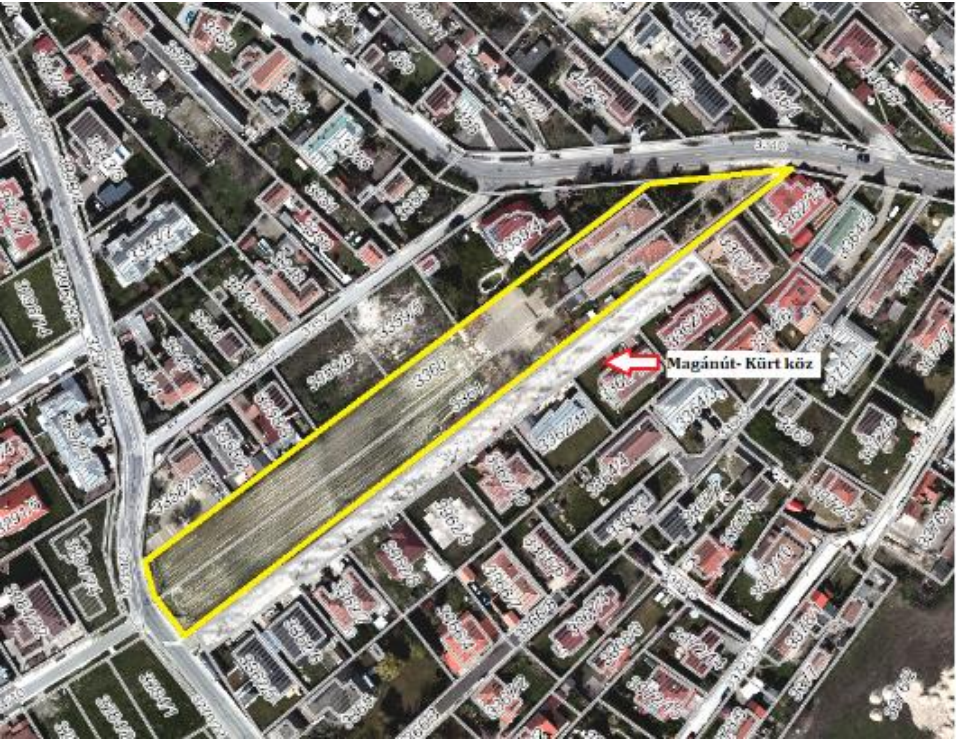
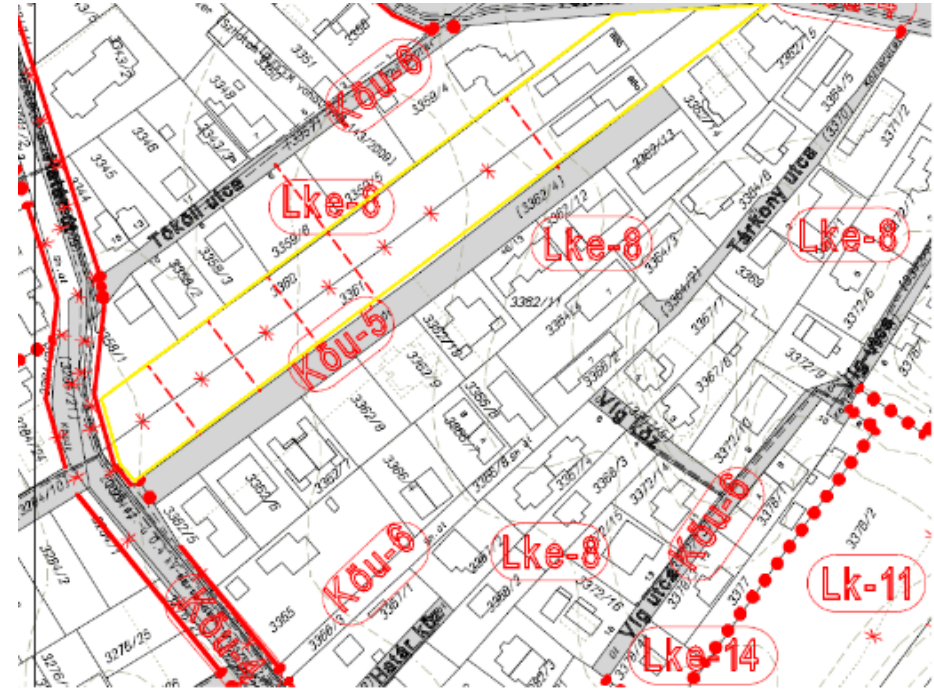
A HÉSZ-hez kapcsolódik a Szabályozási Terv. Szabályozási terv a településrendezési terv azon eleme, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajzos

formában ábrázolja. A szabályozási terv jogszabály (rendelettel fogadja el a települési önkormányzat képviselő-testülete), rendelkezései mindenkre kötelezőek. A szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell állnia, eltérés esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

A szabályozási terv az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban készül. A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz. A szabályozási terv tartalmazza az építési övezetek, az övezetek lehatárolását és jelét, előírásait. Kötelező szabályozási elemek (pld. szabályozási vonal, építési vonal, építési hely) Más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket. A településszerkezeti terv, valamint a HÉSZ készítése során figyelembe kell venni a jelenleg hatályos településrendezési eszközöket, mint szerzett jogokat. Az új településrendezési terv jóváhagyásáról az elkészített HÉSZ és Szabályozási terv egyeztetési eljárásának lefolytatása után dönthet a Képviselő-testület.



1. Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítására vonatkozó lakossági kérelmek

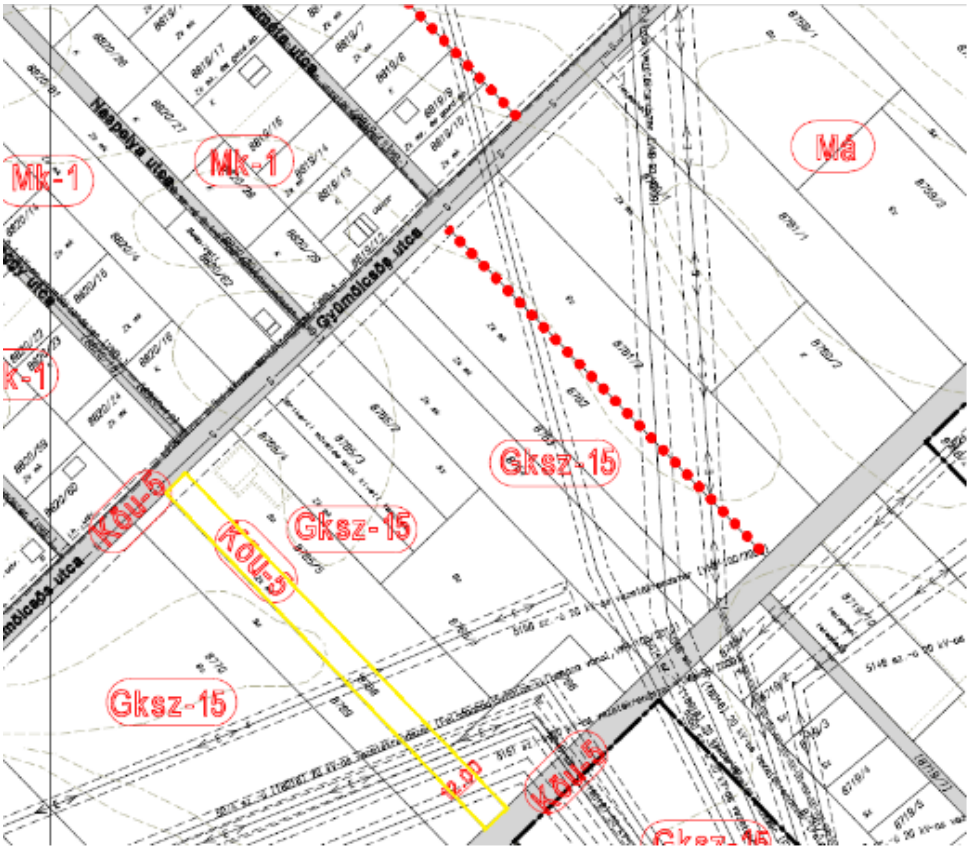
|    | Kérelmező neve, címe     | Kérelem tárgya                                                                             | Tájékoztatás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Denke Józsefné és társai | 3360, 3361 hrsz Lke-8 Kürt köz-Határ út<br>- Minimális telekmélység csökkentése 25,00 m-re | <div><div></div><div></div></div> <div><p><b>Önálló új építési övezet kiszabályozásával:</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>- Ha új önálló szabályozást kapna az érintett két ingatlan és a jelenlegi Lke-8 építési övezet 700 m² min. teleknagyságot vesszük figyelembe, akkor a 25 m-es telekmélység szabályozása mellett 28 méter telekszélességet kell biztosítani, így kb. 6 db. építési teleket lehetne kialakítani- 6 egylakásos lakóépülettel-.</li><li>- Amennyiben nem módosítjuk a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a jelenlegi Lke-8 építési övezetre vonatkozó szabályozási paraméterek figyelembevételével a kérelemmel érintett 2 db építési telekre 2 db. egylakásos lakóépületet lehet építeni a telkek újraosztásával.</li></ul><p>A Kürt közben az összes közmű és közvilágítás lett kiépítve, az utca martaszfaltos rossz minőségű.</p></div> |



2.

Felföldi Józsefné

8768 hrsz  
Gyömölcsös u.-Lugas u.  
jelenleg Köu-5  
KT döntés van Gksz-15  
átsorolásáról  
**- Új Gksz átsorolást kér  
kedvezőbb  
beépíthetőség miatt**



Tulajdonos korábbi kérelmére a Képviselő-testület a 373/2018 (XI.14.) sz. határozatával az érintett ingatlant a Köu-5 közúti közlekedési terület szabályozásból átsorolta Gksz-15-be –kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet- a tömbön belüli övezeti besorolásához igazodva. Jelenlegi kérelme egy újabb módosításra irányulna, mellyel kéri, hogy egy önálló építési övezetbe soroljuk át az ingatlanát, hogy az önállóan is beépíthető legyen, mivel a jelenlegi szabályozási paraméterek betartása mellett az ingatlan keskenysége miatt az oldalkertek betartása mellet épület nem helyezhető el rajta. Az érintett tömbön belül a telkek mérete jellemzően szélességükben keskenyek és mélységükben hosszúak, két utcára nyílnak. Az ingatlanok egyesével történő övezeti kiszabályozásra nincs lehetőség, a telekre vonatkozóan olyan építési paramétert meghatározni, ami minden esetben kedvező lenne egy kereskedelmi épület építésére nem lehetséges.

*K i v o n a t*

Készült a Képviselő-testület 2018. november 14-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: A 8768 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása

A Képviselő-testület - - az alábbi határozatot hozta:

**373/2018. (XI. 14.) sz. Önkormányzati Határozat**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy  
1. a 8768 hrsz-ú ingatlan Gksz-15 építési övezetbe történő átsorolását támogatja.  
2. felkéri a polgármestert, hogy a Helyi Építési Szabályzat soron következő módosítása során gondoskodjon a változás átvezetéséről és a döntésről tájékoztassa az ingatlan tulajdonosát.

**Határidő:** HÉSZ soron következő felülvizsgálata  
**Felelős:** Szabó József  
**Határidő:** egyéb  
**Végrehajtásért felelős:** Településrendezési és Építéshatósági Osztály

Kivonatról értesül: Studer Ágnes

*dr. Matus-Borók Dóra s.k.  
jegyző*  
*Szabó József s.k.  
polgármester*

A kivonat hiteles:

Szigetszentmiklós, 2018. november 14.  
Barada Zsuzsanna  
jegyzőkönyvvezető



|    |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. | <p>Bakos Zsuzsanna,<br/>Takácsné Bakos<br/>Julianna és Bakos<br/>János<br/>2310<br/>Szigetszentmiklós,<br/>Losonczi u. 29.</p> | <p>3429 hrsz-ú ingatlan<br/>építési övezetének<br/>módosítása, kertvárosi<br/>lakóövezetbe,<br/>valamint az ingatlan<br/>érintő útszabályozás<br/>levétele.<br/>Csokonai lakótelep-<br/>Dorottya utca között.</p> | <div data-bbox="866 275 1682 1094"> </div> <div data-bbox="866 1123 1682 1822"> </div> | <p><b>Övezeti átsorolás:</b></p> <p>Az érintett 3429 hrsz-ú ingatlan a hatályban lévő 1/2012. (II.20.) önkormányzati rendeletével elfogadott Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Terve alapján Lke-4 kertvárosias lakóövezetbe sorolt. Az övezeti besorolása a 20/2018. (VIII.09.) önkormányzati rendelettel módosult Lk-3 kisvárosias lakóövezetből Lke-4 kertvárosias lakóövezetre.</p> <p>Az ingatlanon a jelenlegi szabályozás figyelembevételével egy egylakásos lakóépület építhető. Amennyiben az építési övezet kisvárosias lakóövezetbe történő visszasorolása megtörténik és az útszabályozás levételre kerül a helyi építési szabályzat rendelkezése értelmében 150 m<sup>2</sup> telekterületenként 1 rendeltetési egység építésére lenne lehetőség. Amennyiben az érintett ingatlan visszasorolása megtörténik, úgy a szomszédos másik 2 ingatlan besorolását is vissza kell módosítani kisvárosias lakóövezetbe. Az érintett 3404, 3405 és a 3429 hrsz-ú ingatlanok területnagysága kb. 5000 m<sup>2</sup>, így a HÉSZ rendelkezését figyelembe véve kb. 30-33 lakás építésére lenne lehetőség.</p> <p>A 3401/20 hrsz-ú társasház megközelíthetősége érdekében kiszabályozott 10 méteres útszabályozásának 6 méterre történő módosítása az Útügyi Osztállyal történő egyeztetés és annak a támogatása esetén.</p> <p><b>Útszabályozás:</b></p> <p>Az útszabályozás a Csokonai lakótelepen lévő társasház érdekében történt. Az érintett társasház alsó szintjén lévő garázsoknak jelenleg nincs közterület kapcsolata, azok megközelíthetősége csak a 3404, 3405 és 3429 hrsz-ú magáningatlanokon keresztül biztosított a természetben. A természetben használt terület rész az ingatlanok terhére kb. 8,5 m szélességű.</p> |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|    |                                                               |                                                                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                               |                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4. | Csordás Lajos<br>2310<br>Szigetszentmiklós,<br>Kinizsi u. 85. | 6581 hrsz Borsos Károly<br>u. - <b>Útszabályozási<br/>vonal megszüntetése</b> |  | <p>Az érintett ingatlan teleknagysága 616 m<sup>2</sup>. A Borsos Károly utca –jogilag nem zsákutca– 8 m-es kiszabályozásával az ingatlant érintő útszabályozás telekrésze kb. 90 m<sup>2</sup>. Az utca szélesítésének megvalósítása esetén a telekrész kisajátításán kívül, a kereszteződésben lévő villanyoszlop áthelyezéséről is gondoskodnunk kell az ingatlanra bekötött közművek mellett. A Borsos Károly utca jelenlegi szélessége az ingatlan előtt 6-4m közötti. Amennyiben az útszélesítés nem kerül törlésre az ingatlanon az építési hely figyelembevételével egy kb. 5,5m széles épület tervezhető. A szabályozási vonal az utca túloldalára történő áthelyezésével két beépített ingatlant érintene. A jelenlegi 8 m-es útszabályozás 6 m-re történő módosítása csak az Ütügyi Hatóság hozzájárulásával lehetséges. Borsos Károly utca az úthálózat részét képi, annak szélesítése a jogszabályok alapján szükséges.</p> <p><b>Javaslat:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A Borsos Károly utca irányából 3 méteres előkert meghatározásával egy építési hely meghatározása, így a telken az építési hely szélessége 7,5 méterre módosulna.</li></ul> |



|    |                                                                              |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. | MHK Invest Kft.<br>Hoffer Ottó<br>2310<br>Szigetszentmiklós,<br>Gyári út 72. | 12012/4. hrsz Gksz-15<br>Gyári út – MOGÜRT<br>melletti ingatlan-<br><b>- Övezeti besorolás<br/>megváltoztatása Gip-re</b> |   | <p>Az érintett ingatlan a MOGÜRT telephely mellet helyezkedik el. A MOGÜRT jelenleg Gip-3 gazdasági, ipari építési övezetbe sorolt. A HÉSZ 5. számú mellékletében szabályozottak az adott építési övezetre vonatkozó bejelentés és telepengedélyes tevékenységek lehetőségei.</p> <p>Tulajdonos kérelmében arra vonatkozólag szeretne HÉSZ módosítást kérni, hogy az ingatlanon bármely bejelentés és telepengedélyes tevékenység végezhető legyen. Támogatása esetén az érintett ingatlanra egy önálló Gip építési övezetet szükséges meghatározni mindennemű korlátozás nélkül. Jelenleg a Szigetszentmiklós területén nincs olyan építési övezet, ahol minden bejelentés és telepengedélyes tevékenység végezhető, akár veszélyes hulladékok gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása.</p> <p>A telek túlépítése, parkolási problémák miatt nem javasoljuk az övezet módosítását, további tevékenységek bővítését a Gksz-15 szerintieken túl.</p> |
|----|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



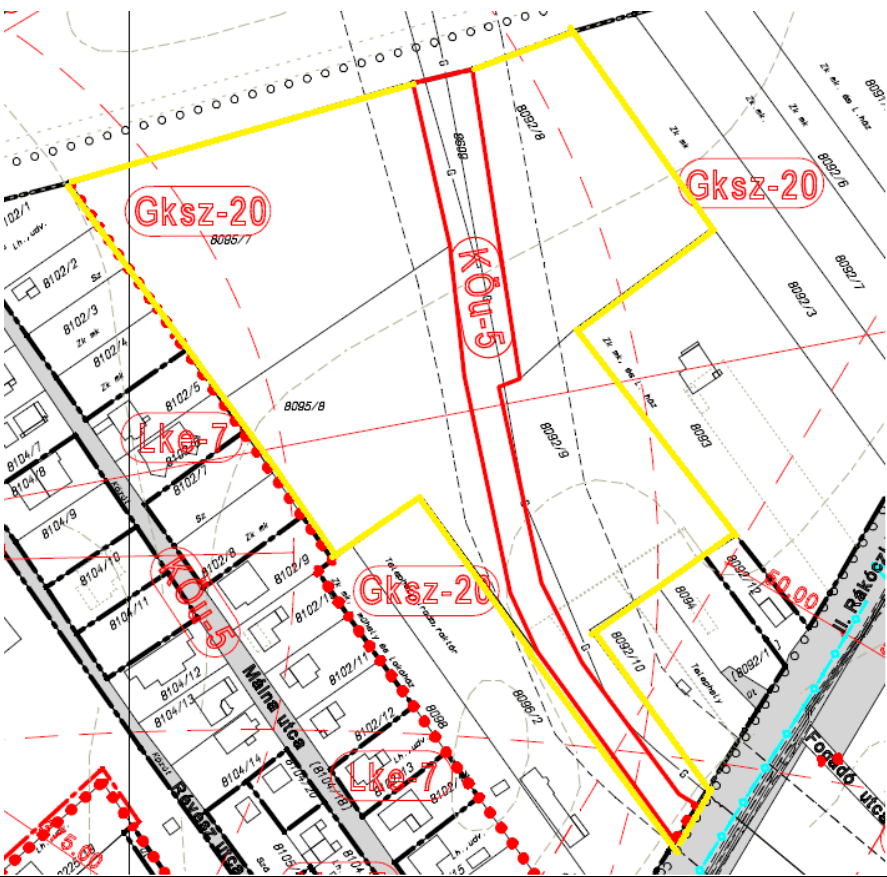
|    |                                                            |                                                                                                          |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. | Kozák Béla<br>2310<br>Szigetszentmiklós,<br>Csepeli út 38. | 0182/6. hrsz Má övezet<br>Csepeli út<br>- <b>Övezeti besorolás<br/>megváltoztatása Gksz<br/>övezetre</b> | <br> | <p>A kérelemnek pontos tárgya az érintett ingatlan jelenlegi beépítésre nem szánt Má – általános mezőgazdasági övezet- módosítása Gksz-15 építési övezetre. Az övezet módosításával a kérelmező tulajdonában lévő 0182/8 hrsz-ú ingatlan hátsó kertjében engedély nélkül megépült lakóépület fennmaradási engedélyének megkérése és az 0182/6 hrsz-ú ingatlan egy részének a 0182/8 hrsz-ú ingatlanhoz csatolása lenne a tulajdonos célja.</p> <p><b>Észrevétel:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) OTÉK 19. § (2) bekezdése értelmében Gksz övezetben önálló lakóépület nem létesíthető, így a meglévő lakóépület rendeltetésű épület fennmaradási engedélyének jogalapja sem lenne biztosított a HÉSZ módosításával.</li><li>- A 0182/6 hrsz-ú ingatlanon jelenleg több nem gazdasági célú felépítmény található, annak a teljes ingatlanra vonatkozó építési övezet módosítása nem indokolt. Telken belüli beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezet lehatárolása nem célszerű.</li></ul> |
|----|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



7.

István György  
2093 Budajenő,  
Csalogány u. 2.

8092/8,9, 8609, 8695/7,  
8695/8 hrsz-ú ingatlanok  
övezeti besorolásának  
megváltoztatása Gksz-20  
ról.....  
**-II. Rákóczi Ferenc útról  
útsabályozás  
megszüntetése  
-építménymagasság 7,5  
m-re megváltoztatása**



Az érintett telekcsoport övezeti besorolását a 20/2018. (VIII.09.) sz. önkormányzati rendelettel módosítottuk Gksz-20 gazdasági kereskedelmi, szolgáltató építési övezetre a Vt-2 településközpont vegyes övezetről. A módosítás indoka a lakásépítés kizárása volt. A jelenlegi építési övezet max. építménymagasságának meghatározásánál a II. Rákóczi Ferenc út túloldalán lévő Vt-7 övezet magasságához való illeszkedés volt a cél, így a 6,0 m került meghatározásra a max. építménymagasság tekintetében, valamint figyelembe vettük a szomszédos lakóépületek érdekeit is. A tulajdonos kérelmében a módosítás előtti magasság visszaállítását kéri, ami 7,5 m.

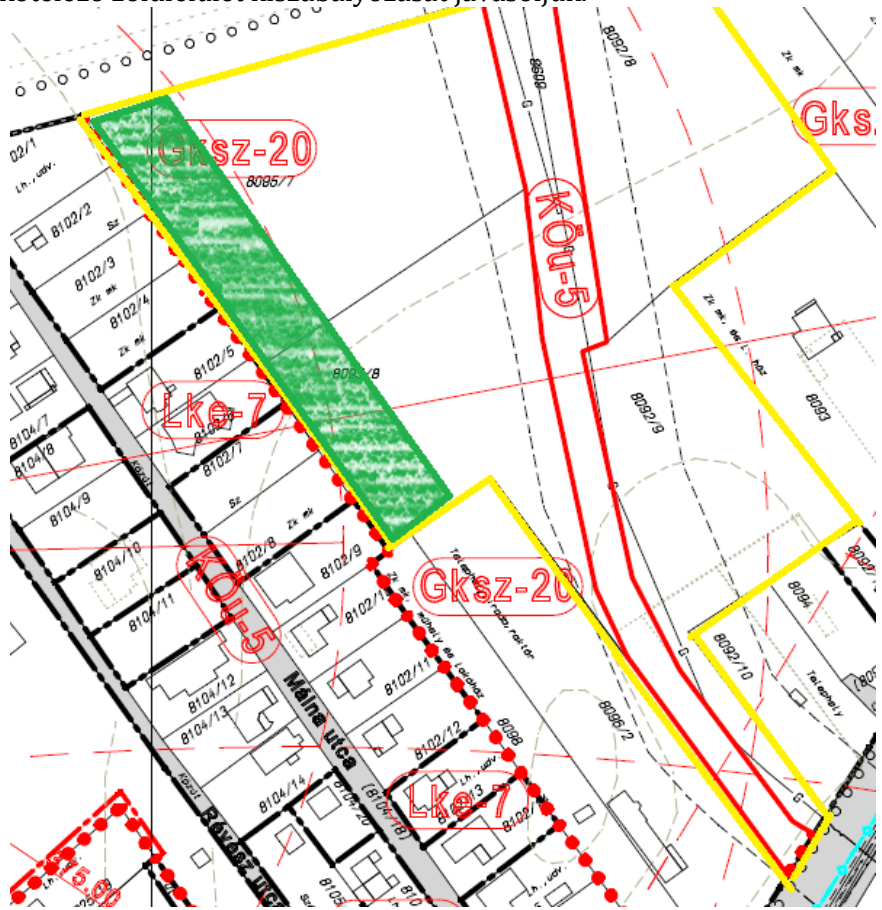
A II. Rákóczi Ferenc út melletti GKSZ építési övezetbe sorolt ingatlanokon az M0-ás csomópont közelsége miatt raktározási funkcióval is rendelkező épületek elhelyezése a jellemző.

A Magyar Közút Nonprofit Zrt. 2020. szeptember 25-én kelt PES-4572/2/2020 számú levelében tájékoztatja az önkormányzatot, hogy a II. Rákóczi Ferenc út a gazdasági területek tehergépjármű forgalmával tovább nem terhelhető.

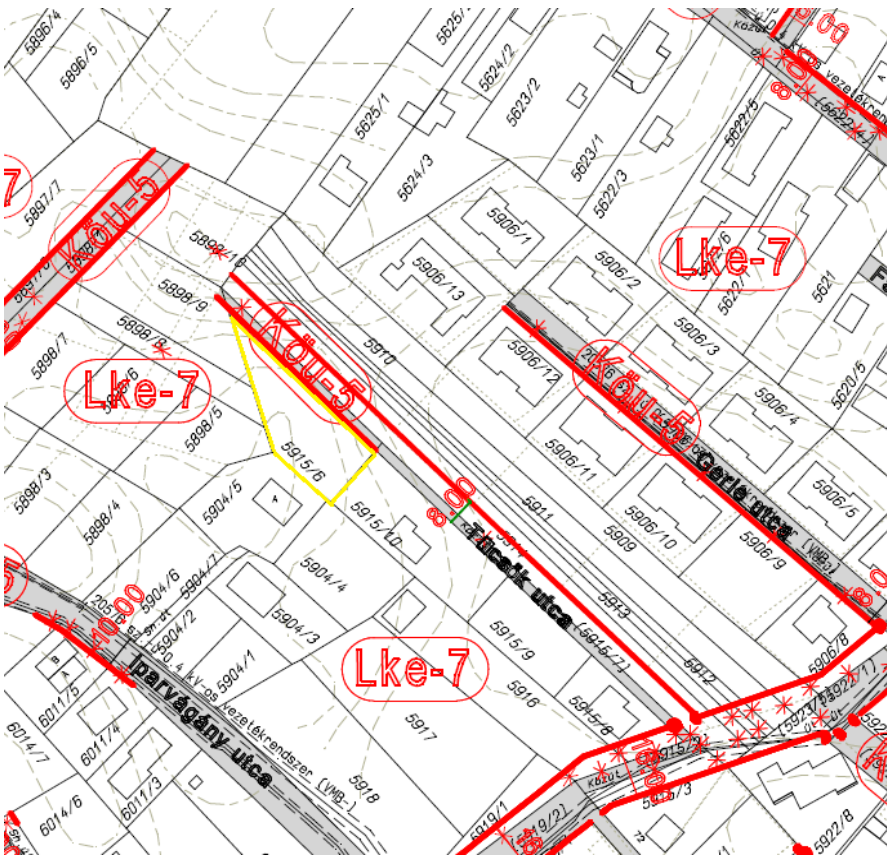
Kérelmében másodsorban a telekcsoporton belüli KÖu-5 kiszabályozott út törlését kérte, azzal indokolva, hogy a telekcsoport úraosztását tervezi, ahol szeretné az út nyomvonalát is megváltoztatni. A jelenleg kiszabályozott KÖu-5 besorolású közlekedési terület Tulajdonos tulajdonában van beépítetlen terület megnevezéssel.

Javaslatunk: a szabályozási vonal törlése egy optimálisabb telekosztást figyelembe véve támogatható, a max. építménymagasság növelését a lakóövezet közelsége miatt nem tartjuk indokoltnak.

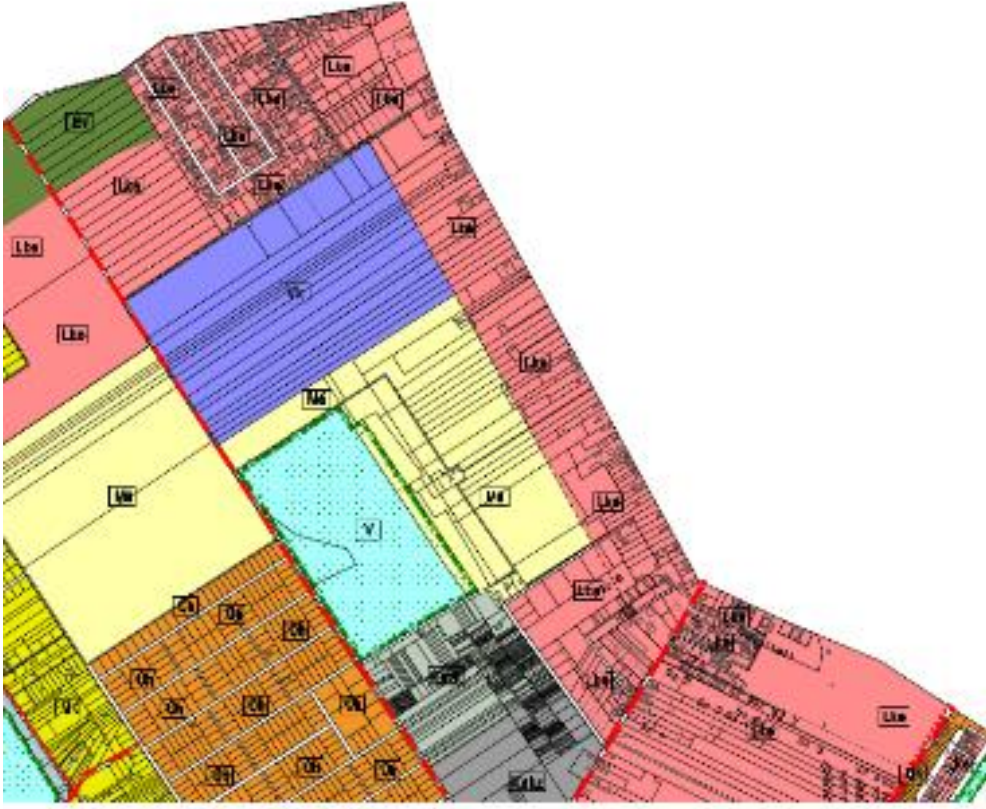
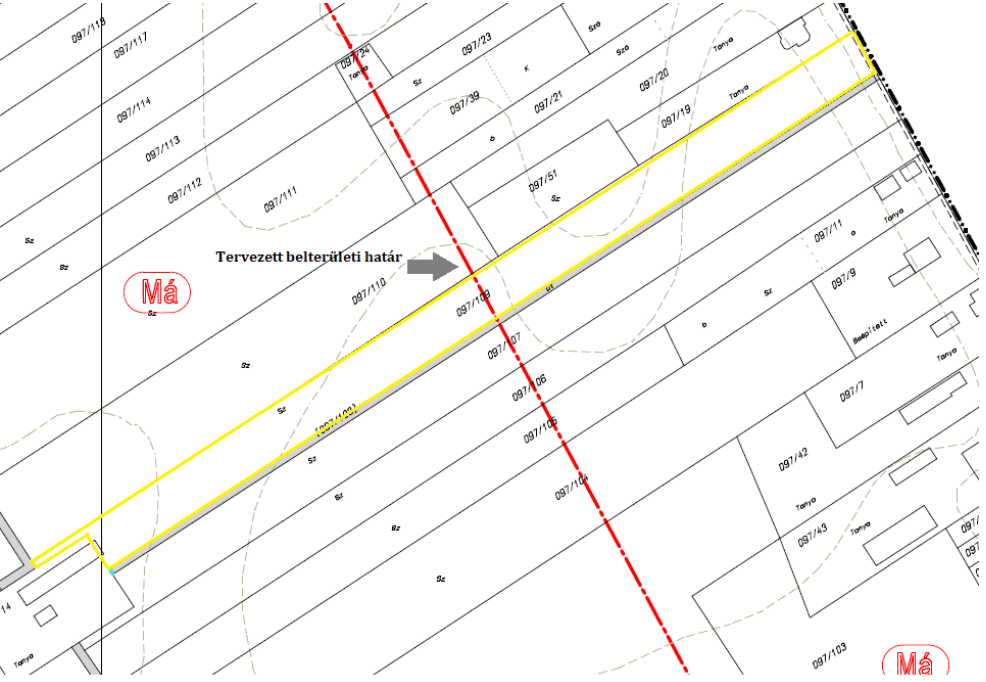
A 7,5 méteres építménymagasság támogatása mellett a lakóövezet irányába egy 15-20 méteres kötelező zöldfelület kiszabályozását javasoljuk.





|    |                                                                    |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8. | Fazekas Károlyné<br>2310<br>Szigetszentmiklós,<br>Iparvágány u. 3. | Tücsök u. 5915/6. hrsz-ú<br>ingatlant érintő<br>- <b>útszabályozás</b><br><b>- megszüntetése</b> | <div></div> <div></div> | <p>Az érintett ingatlan mérete 969 m<sup>2</sup>. A Tücsök utcát jelenlegi Szabályozási Terv alapján 8 m-es kiszabályozás érint. Az ingatlan útszabályozással érintett telekrésze kb. 170 m<sup>2</sup>. A Tücsök utca jelenlegi jogi szélessége 3 m. Amennyiben az útszélesítés nem kerül törlésre az ingatlanon az építési hely figyelembevételével egy kb. 9 m széles épület tervezhető. A szabályozási vonal esetleges törlése az ingatlan előtt az utca túloldalán lévő telektömb felosztását akadályozná.</p> |
|----|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



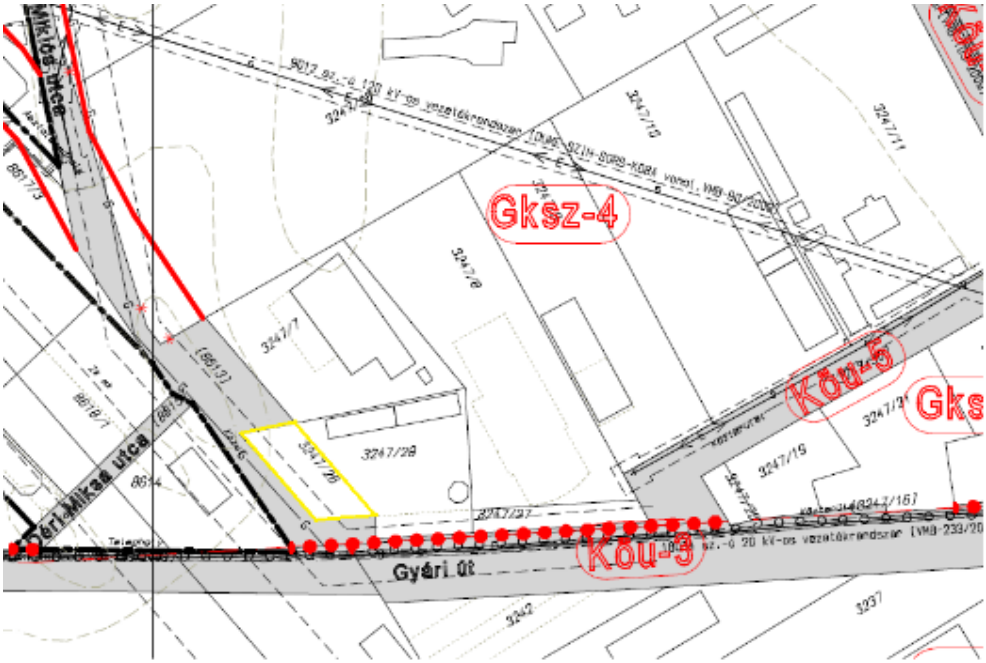
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9. | <div>Királyerdő út<br/>Szigetszentmiklós felőli<br/>beépített területe övezeti<br/>besorolásának<br/>megváltoztatása<br/>- <b>Má-ról Lke-</b><br/><b>kertvárosias lakó</b><br/><b>övezetre</b></div> <div>Gere Judit, Tóth<br/>István<br/>2310<br/>Szigetszentmiklós,<br/>Királyerdő út 87.</div> <div>Éles Károlyné és<br/>társai<br/>2310<br/>Szigetszentmiklós,<br/>Királyerdő út 27.</div> <div>Braun Eszter Júlia<br/>Szigetszentmiklós,<br/>Királyerdő u. 131.</div> <div>Dorsánszki<br/>Szilvia,<br/>Dorsánszki István</div> <div>Encsev Norbert</div> | <div>097/109 hrsz</div> <div>099/4 hrsz</div> <div>094/11 hrsz</div> <div>094/12</div> <div>096/6, 097/62 hrsz</div> | <div></div> <div></div> | <p>A kérelemmel érintett ingatlanok Csepel közigazgatási határa mellett helyezkednek el a Királyerdő utcában. Az övezet jelenlegi besorolása beépítésre nem szánt Má általános mezőgazdasági övezet. A jelenlegi szabályozás figyelembevételével lakóépület az ingatlan művelési ágától függően 10 és 3 ha nagyság felett helyezhető el. A hatályos Településszerkezeti Tervünk szerint a tervezett belterületi határig a településrészünk Lke kertvárosias lakóterületbe sorolt. A szabályozás módosításával, a Királyerdő utca beépítésre szánt Lke kertvárosias lakóövezetté válna, ahol lehetőség nyílna lakóépületek építésére a kiszabályozott paraméterektől -telekméret, telekszélesség, telekmélység- függően.</p> |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



10. Opticar 99 Kft  
2310  
Szigetszentmiklós,  
Gyári út 29.

3247/26. hrsz  
Gyári út- Oszvári Miklós u.  
- **övezeti besorolás  
módosítása,**

valamint 8613 hrsz-ú  
útból terület vásárlása –  
ép. engedélytől eltérően  
épített szerkezetkész  
épület fennmaradása és  
tovább építése miatt.



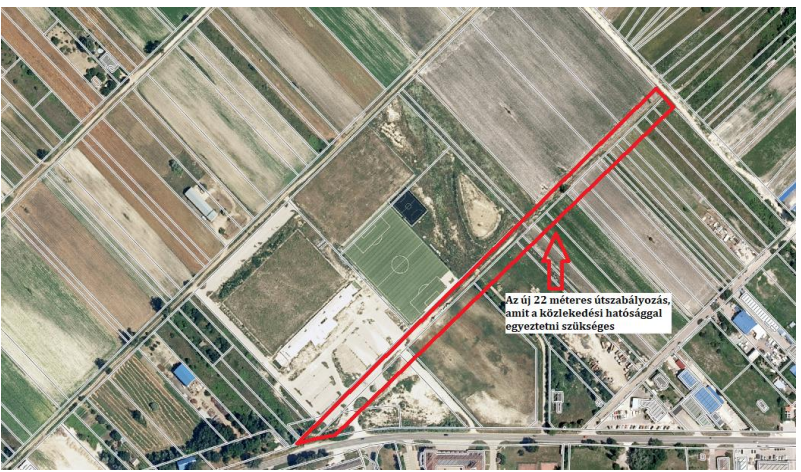
Jelenleg az érintett ingatlan Köu-4 -helyi gyűjtőút-közüti közlekedési terület övezetbe sorolt. A Köu-4 szabályozási szélessége 22 méter. Az érintett szakasz a Présház utca szabályozása, ami a 38-as és a 34-es SZT lapon szabályozott. Az érintett ingatlan a kiszabályozott utca Határ úti csomópontjában van. Abban az esetben, ha ezt a Határ úti csomópontot megszüntetjük gondoskodni szükséges egy újabb nyomvonalról, csomópontról, amit a közlekedési hatósággal egyeztetni szükséges.

Lehetséges új nyomvonalak a 22 méter széles útszabályozáshoz:

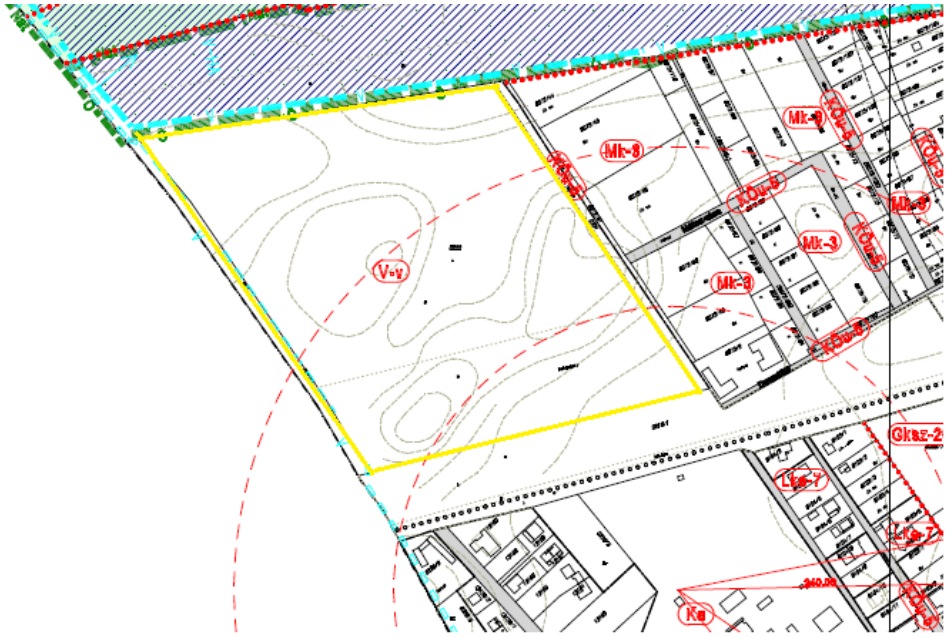
**Bíbor utca kiszélesítése**



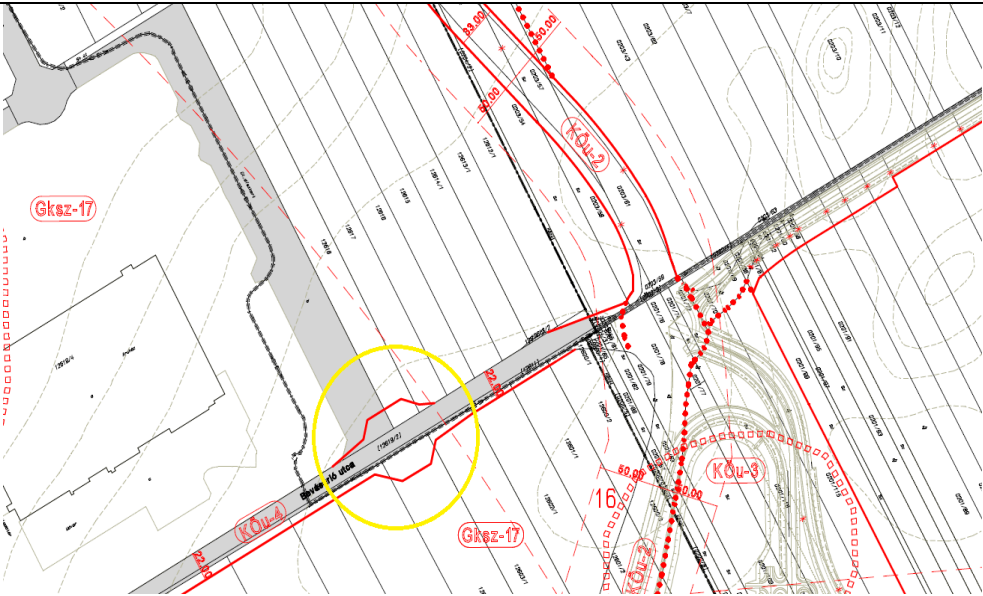
**Datolya utca kiszélesítése**



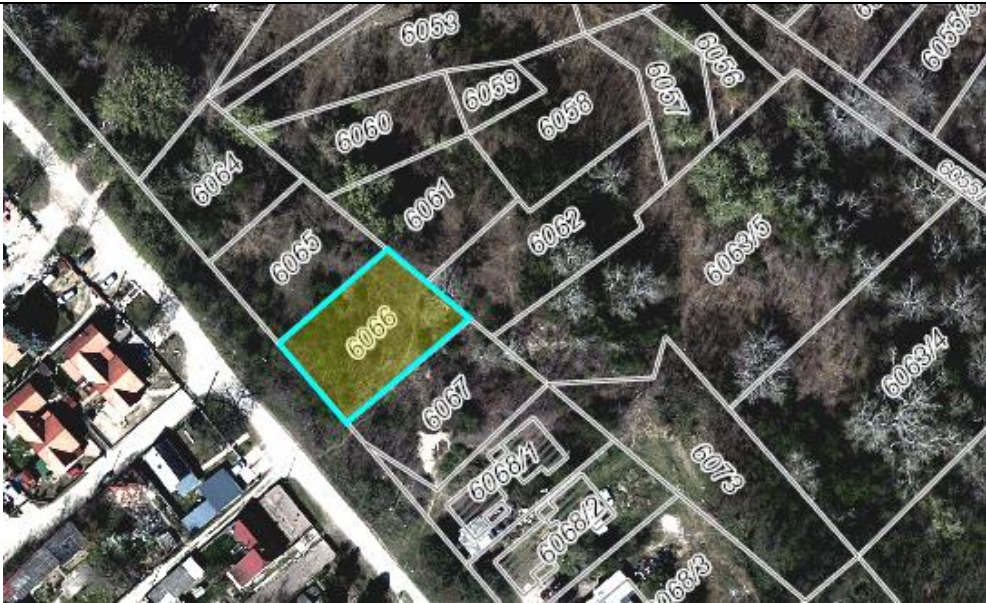
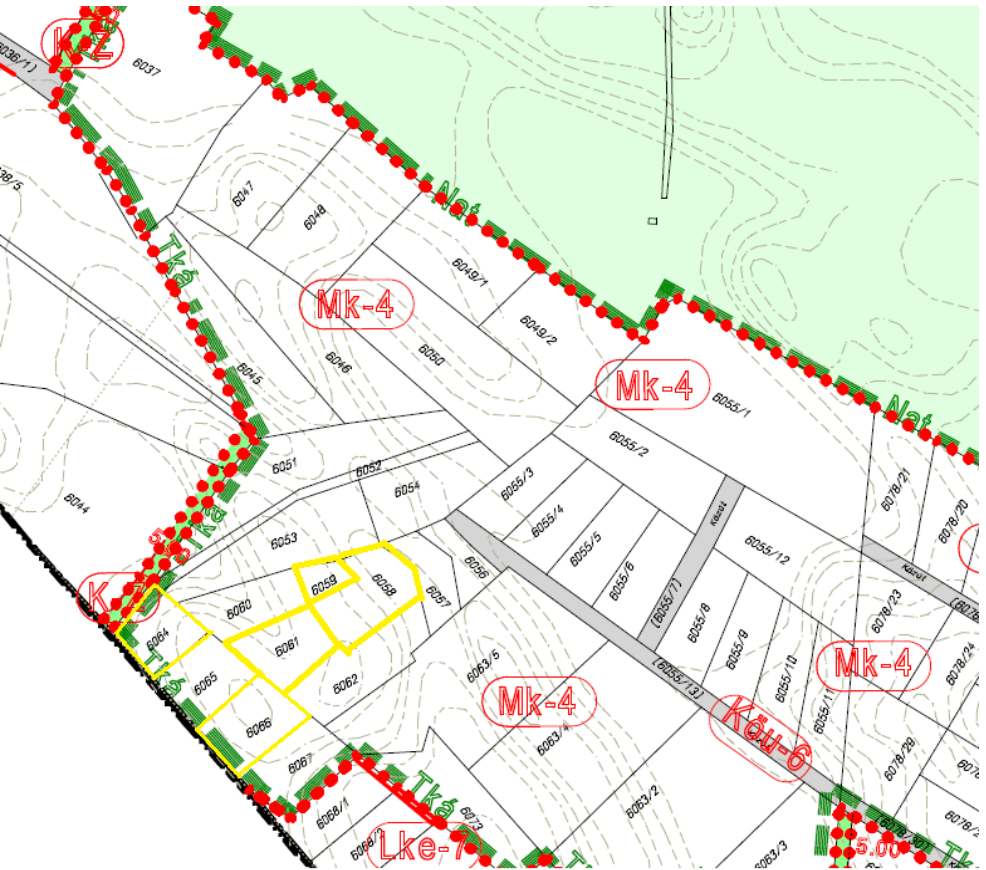


|     |                                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                        |
|-----|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11. | László János<br>1213 Bp.<br>Hajós u. 9. | 0222 hrsz V-v<br>vízgazdálkodási övezet<br>Málna utca<br><b>Övezeti előírások<br/>megváltoztatása<br/>gyeptégla gyártás<br/>engedélyezése a<br/>területen</b> |   | Amennyiben a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság, mint szakhatóság, a tevékenység végzése ellen az eljárás lefolytatása során kifogást nem emel, a HÉSZ módosítható. |
|-----|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|     |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. | Kerekes István                                                                                                                                                   | Szabályozási vonal<br>módosítás<br>12600/2-12610 hrsz<br>gazdaságosabb beépítés<br>miatt                                                             | <br> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 13. | Hárosi József<br>Pálné<br>2310<br>Szigetszentmiklós,<br>Csokonai u. 5/6.<br>2/3.<br><br>Sebesi Imréné<br>Gere Éva<br>2310<br>Szigetszentmiklós,<br>Teleki u. 27. | 6064 hrsz, 6066 hrsz,<br>6061 hrsz 6059hrs 6058<br>hrsz<br>Kakukkfű utca-<br>ingatlan övezeti besorolás<br>megváltoztatása<br><b>Mk-4 ről Lke-re</b> |                                                                                                                                                                           | <p>Az érintett ingatlan jelenlegi beépítésre nem szánt övezetbe történő besorolása az 1/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet elfogadásával történt meg. A rendelet megalkotása előtt lefolytatott államigazgatási eljárás során a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága (továbbiakban: DINPI), mint az eljárásban résztvevő egyik hatóság az Alsó-Bucka egyes területeit természetközeli állapotú területként kérte fenntartani és nem járult hozzá az ingatlanok kertvárosias lakóterületi besorolásához.</p> <p>Az önkormányzat a 2010- es évek elején már kérte a DINPI-t, hogy a természetközeli állapot lehatárolását vizsgálja felül. A felülvizsgálat kapcsán tartott helyszíni bejárás során bizonyos ingatlanok kertes mezőgazdasági besorolásának megváltoztatásához hozzájárult, viszont a nagyobb összefüggő be nem épített területrészekre továbbra is fenntartották a védett növények élőhelyének megóvása érdekében a korlátozást és kérték a szabályozási tervben be nem építhető mezőgazdasági területként történő</p> |

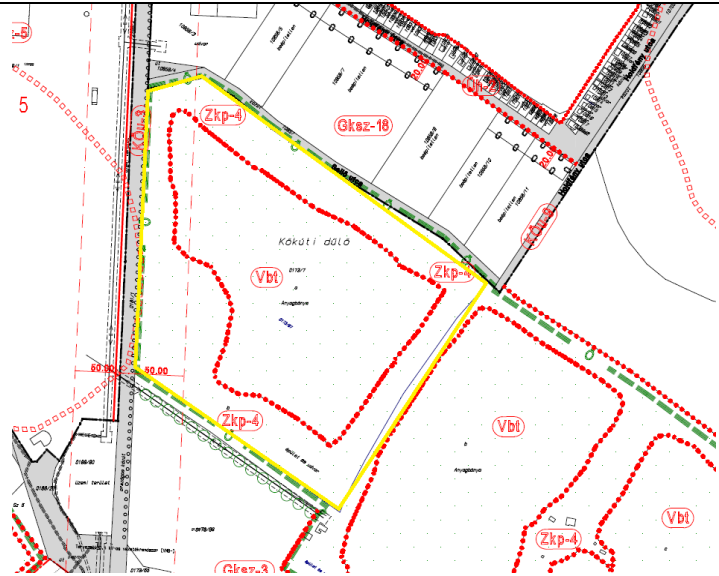
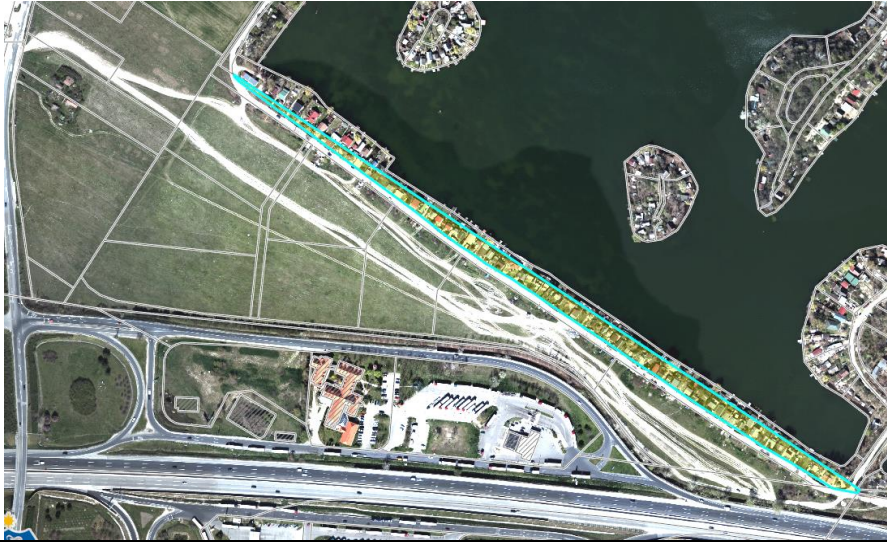


|     |                                                                                                                                                                                                 |               |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>Bazsó Gábor<br/>1152 Bp., Törő u.<br/>11.</p> <p>Pállay József<br/>1222 Budapest,<br/>Árpád u. 28. fszt. 1</p> <p>Laczkovics<br/>Lászlóné 2310<br/>Szigetszentmiklós,<br/>Kinizsi u. 36.</p> |               |   | <p>kiszabályozásukat, így az érintett 6058, 6061, 6064 és a 6066 hrsz-ú ingatlanok továbbra is MK-4 övezetben maradtak. Az érintett területrészt kb. 8,1 ha nagyságú, abban az esetben, ha a DINPI esetleg hozzájárul a terület beépítésre szánt övezetbe történő átsorolásához kb. 100 építési telek alakulna ki.</p> |
| 14. | M7 CEREF I                                                                                                                                                                                      | 12217/4. hrsz |                                                                                                                                                                        | A 20/2018. (VIII.09.) sz. önkormányzati rendelettel módosított HÉSZ 5. számú                                                                                                                                                                                                                                           |

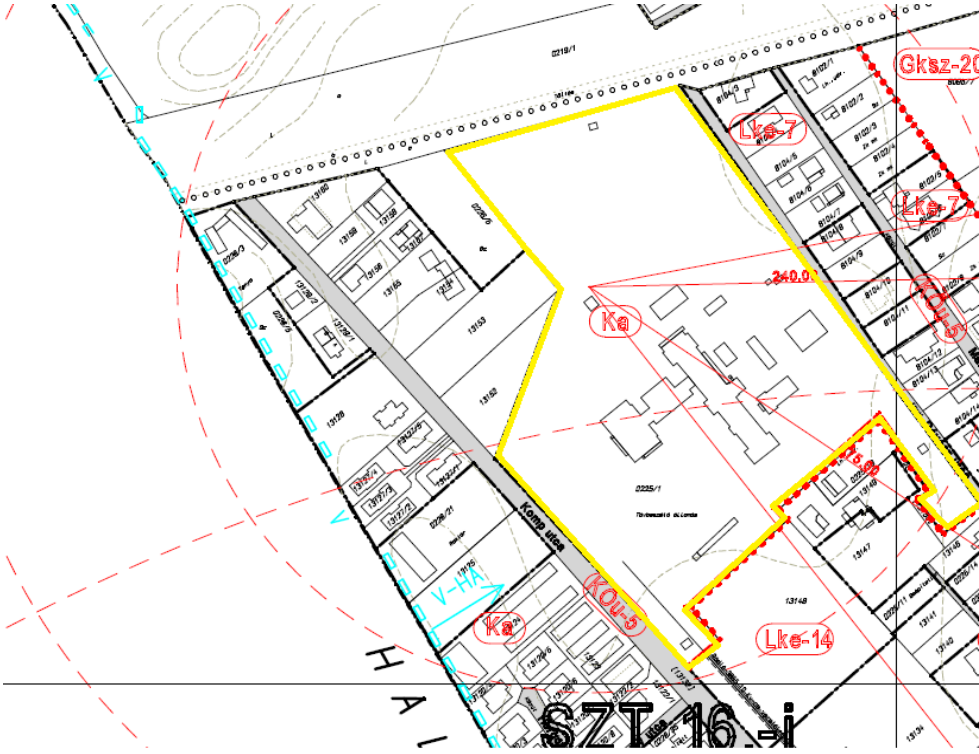


|     |                                                                                  |                                                                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>Hungarian Propco Kft.<br/>2310 Szigetszentmiklós, Leshegy út 9. A.</p>        | <p>Gksz-5 övezetben végezhető tevékenységek módosítása HÉSZ 5. melléklet<br/>Gyártási tevékenység, fémmegmunkálás, porkohászat</p> |    | <p>mellékletében meghatározásra került az egyes gazdasági kereskedelmi, szolgáltató és ipari övezetekben végezhető bejelentés és telepengedély köteles tevékenységek összefoglaló táblázata. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése alapján a kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Egy-egy tevékenység meghatározásánál gondot okoz, hogy a környezetre jelentős hatást nem gyakorló-e a tevékenység, vagy sem.</p> <p><b><u>A kérelemmel érintett ingatlanon az alábbi tevékenység végzésének a lehetőségét kéri Fémmegeg munkálás:</u></b></p> <p>Ebbe a szakágazatba tartozik:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- a fém munkadarabok fúrása, esztergálása, marása, szikraforgácsolása, gyalulása, tükrösítése, üregelése, kiegyensúlyozása, fűrészelése, köszörülése, élezése, hegesztése, egyéb összekapcsolása stb.</li></ul> <p><b><u>Fémalakítás, porkohászat</u></b></p> <p>Ebbe a szakágazatba tartozik:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- fémkovácsolás, -sajtolás, -kivágás és -hengerlés</li><li>- a porkohászat: fémtárgyak gyártása közvetlenül fémporból, hőhatással (szinterelve) vagy nyomással</li></ul> <p>Abban az esetben, ha a Leshegyi Ipari Parkban gyártói tevékenység végzését is engedélyezni szeretnénk, az övezeti besorolást lenne célszerű módosítani az ÁTI Sziget Ipari Parkkal megegyező övezetre és az abban végezhető tevékenységekkel.</p>  |
| 15. | <p>Marlax-Ker Kft<br/>Golts Attila<br/>2310 Szigetszentmiklós, Diófa u. 2/A.</p> | <p>0179/77. hrsz, 0173/78 hrsz<br/><b>Övezeti besorolás módosítása Vbt, Zkp -ról Gksz övezetre</b></p>                             |  | <p>Bányató „Halínó” feltöltése Csepeli út Sellő utca mellett.</p> <p>Az eddigi belső egyeztetések alapján az érintett terület rész övezeti módosítása esetén egy új út kiszabályozása válik szükségessé a Csepeli út tehermentesítése érdekében. Az út területszerzésre és annak kivitelezésére településrendezési szerződés megkötését látnánk szükségesnek, hogy az útépítés és a területszerzés ne önkormányzati kötelezettség legyen. Amennyiben a tehermentesítő út kiszabályozását támogatják, szükségesnek látjuk annak megterveztetését, hogy a Szabályozási Tervre már a helyes mértetekkel és nyomvonallal kerüljön kiszabályozásra.</p> <p>A terület övezeti besorolásának módosítása esetén a településre vonatkozó biológiai aktivitásértékkel is foglalkozni kell. A biológiai aktivitásérték egy a település közigazgatási területére vonatkozó számítási érték, amely a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek arányából keletkezik. Egy településrész területfelhasználásának változásakor, új beépítésre szánt területek kijelölésekor nem csökkenhet a településre kiszámolt teljes biológiai aktivitásérték értéke, vagyis ha egy terület biológiai aktivitásértékét csökkentik az átminősítéssel (pl. szántóból beépítésre szánt területté minősítik), akkor valahol máshol növelni kell a biológiai aktivitásértéket (pl. erdősítéssel a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendeletben foglaltak szerint).</p> <p>Fentiek tekintetében javasoljuk a Fejlesztővel egy településrendezési szerződés megkötését.</p> |

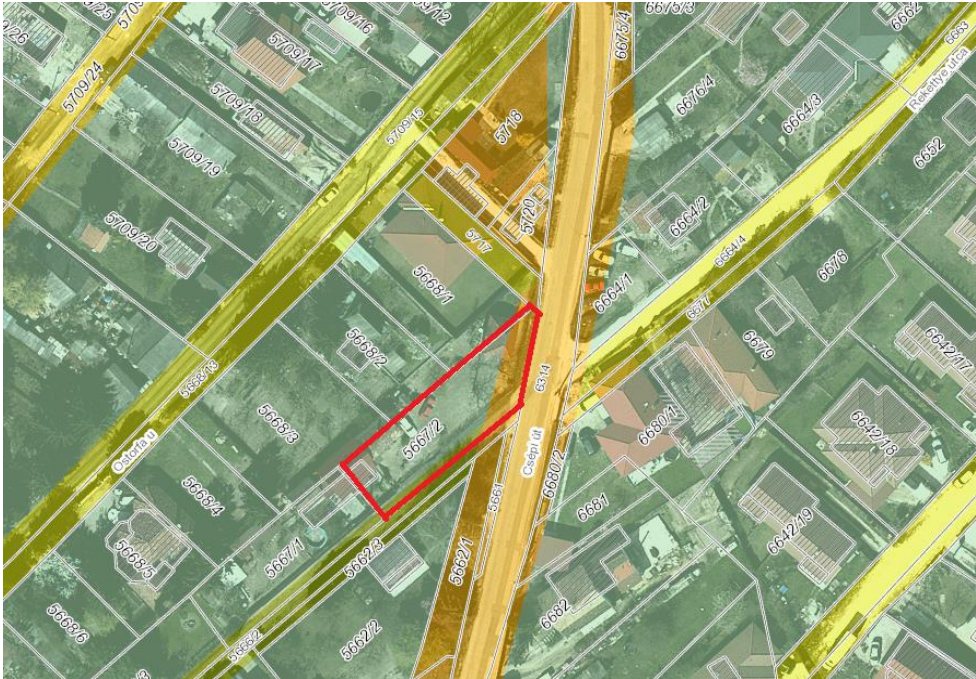
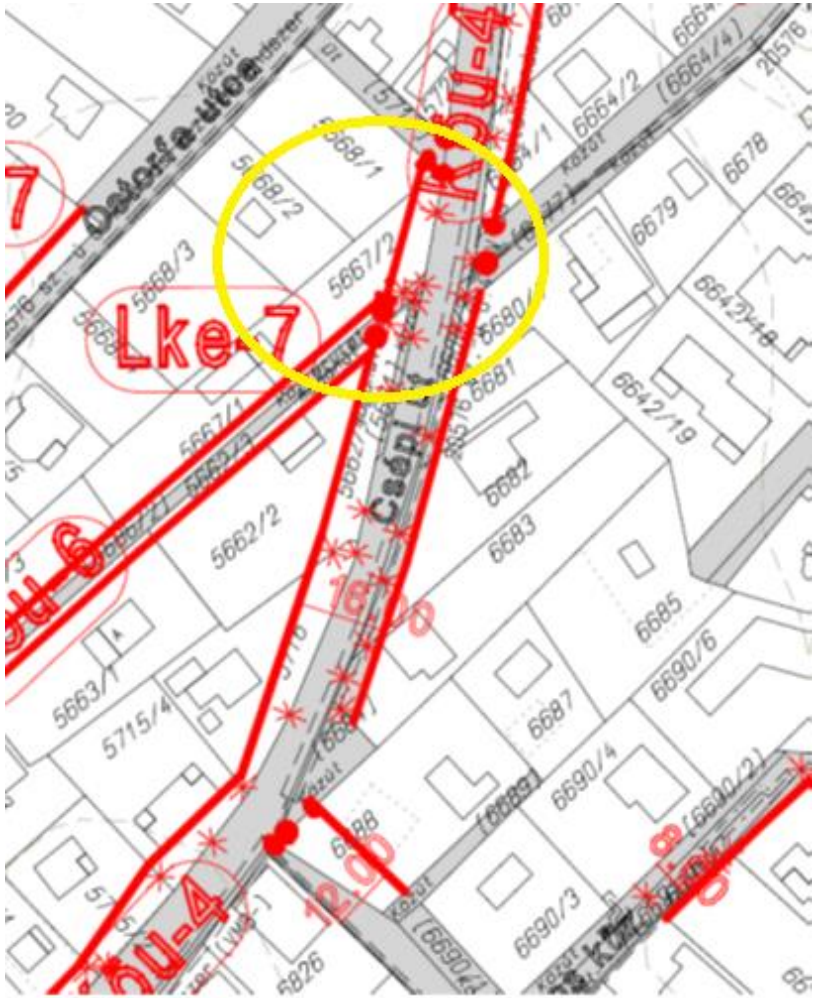


|     |                                                             |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                             |                                                                                                                                     |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 16. | Szabó József<br>2310<br>Szigetszentmiklós,<br>Petőfi u. 10. | 11630 -11640 hrsz<br>övezeti besorolás<br>módosítása<br><b>Gksz 15-ről Gksz 14-re</b><br><b>10,5 m</b><br>építménymagasság<br>miatt | <br> | <p>11630 hrsz-ú ingatlan jelenleg Köu–helyi gyűjtőút-közüti közlekedési terület övezetbe sorolt 18 méter szélességben. A természetben horgászházakkal teljesen beépített. A Kavicsos-bányató környezetében kiszabályozott Kehs-1 övezetre történő módosítás lehetőségét mérlegelni szükséges, tekintettel, hogy a jelenlegi övezeti besorolása az ingatlannak nem teszi lehetővé az ott engedély nélkül létesített épületek jogi helyzetének rendezését.</p> <p>A 11640 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosításával az építménymagasság max. mértében történne jelentősebb változás, a 7,5 m-ről 10,5 m-re módosulna. A módosítással logisztikai épületek létesítésére lenne lehetőség. Eldöntendő kérdés, hogy az MO-ás csomópontunkat kívánjuk-e tovább terhelni a tehergépjármű forgalommal.</p> |

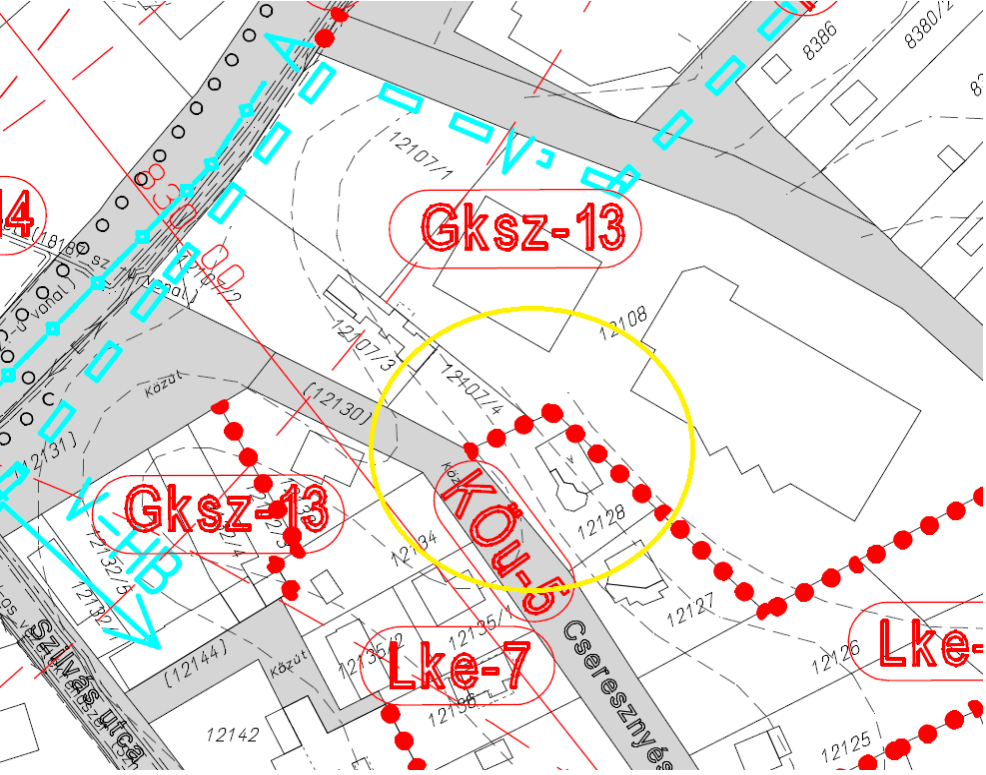


|     |                                                                |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17. | Antenna Hungária Zrt<br>1119 Bp.<br>Petzvál József u.<br>31-33 | Ka övezeti előírások megváltoztatása<br><b>Építménymagasság 10 m-re módosítása.</b><br>0225/1 hrsz-ra Ka-1 övezet | <br> | Kérelme alapján a meglévő telephelyen egy új kétszintes épületszárnyat kívánnak építeni, raktár, szerverterem, iroda funkcióval. A tervezett épület építménymagassága 9-10 méter közé esne. A kérelmében foglaltak támogatása esetén önálló Ka-1 övezeti besorolásba történő átsorolása a megoldás, ahol az építménymagasság max. értéket 10 m-ben szabályoznánk ki. |
|-----|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

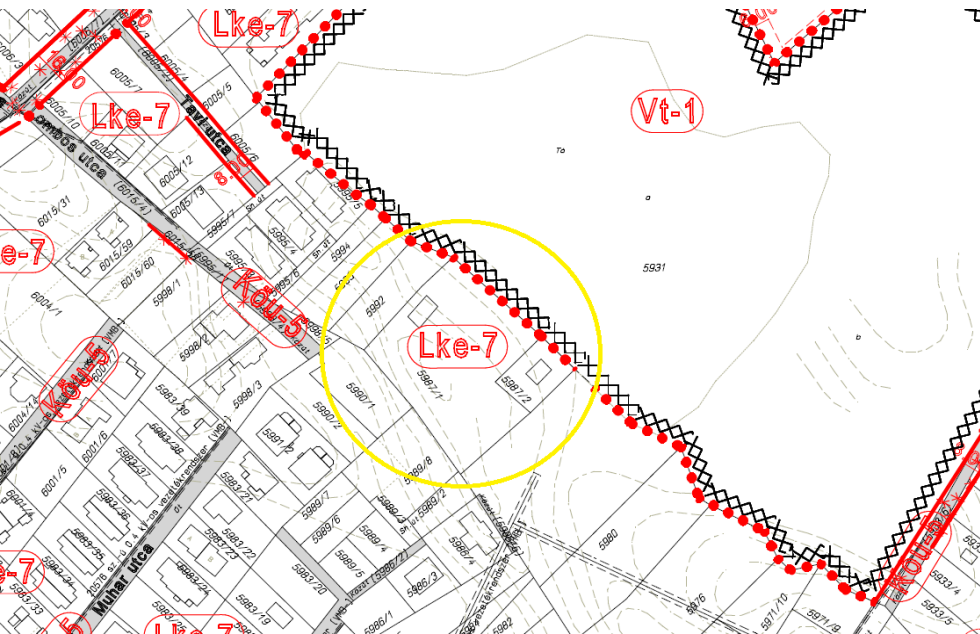


|     |                                                                 |                                                                                  |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18. | Erdős Hajnalka<br>2310<br>Szigetszentmiklós,<br>Rekettye u. 19. | 5667/2 Rekettye u. –<br>Csépi út sarok<br><b>Szabályozási vonal<br/>levétele</b> | <br> | <p>Az ingatlan tulajdonosa kérelemben az ingatlanát érintő Csépi út kiszabályozásának törlését, és a szabályozás áttételét kéri a szemközti 6664/1 hrsz-ú ingatlanra. A megtartott helyszíni szemlén megállapítást nyert, hogy az ingatlan Csépi utcai részén álló félkész épület elbontásra került, így a szabályozási vonal már az épületet nem érinti, annak áthelyezése nem indokolt. A jelenlegi kiszabályozás figyelembe veszi a Csépi út szabályos nyomvonalvezetését, közlekedési szempontból annak módosítása nem javasolt.</p> |
|-----|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|     |                                                                 |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19. | Mándli János<br>2310<br>Szigetszentmiklós,<br>Cseresznyés u. 4. | 12107/4 hrsz övezeti<br>besorolásának<br>módosítása Gksz- 13 ról<br>Lke-7-re<br>Összevonás miatt a 12128<br>hrsz-ú ingatlannal,<br>meglévő lakóépület<br>bővítése érdekében. | <br> | A kérelmező tulajdonában van a 12128 hrsz-ú ingatlan is, amely a jelenlegi HÉSZ szerint Lke-7 kertvárosias lakóövezetben helyezkedik el. A kérelemmel érintett ingatlan övezeti besorolása Gksz-13 gazdasági kereskedelmi, szolgáltató övezet. Kérelmező a két ingatlanát szeretné összevonni. Jelenlegi eltérő övezeti besorolás miatt erre lehetőség nincs. A 12107/4 hrsz-ú ingatlan Lke-7 övezetre történő módosítással az összevonásnak akadálya nincs. |
|-----|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

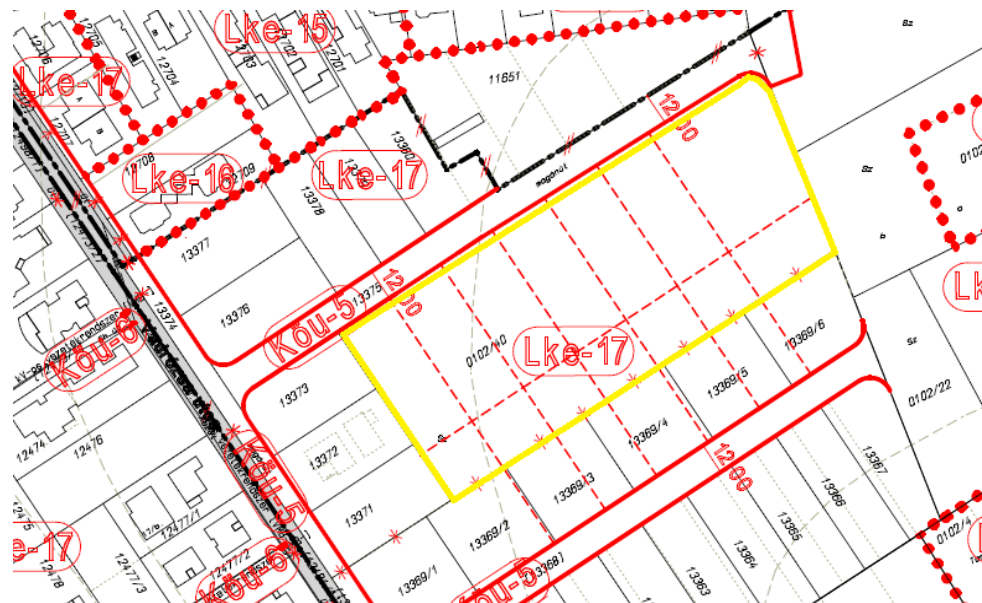


|     |                                                                                                                      |                                                                                            |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20. | <p>Millei Tiborné<br/>2315 Szigethalom,<br/>Fiumei út 39.</p> <p>Tófei Anna<br/>1133 Bp.<br/>Váci u. 114. III/47</p> | <p>5987/1 hrsz és<br/>5987/2 hrsz-ú ingatlanok<br/>közút kapcsolatának<br/>biztosítása</p> |   | <p>A kérelemben foglaltak támogatása esetén út kijelölése és kiépítése tekintettel, hogy az érintett ingatlan környezetében magántelkek vannak csak útszabályozással oldható meg. Útszabályozás esetén az önkormányzat válik 5 éven túl kötelezetté a terület megszerzésére és az út kiépítésére és így az építési telkek közművesítésére. Mindez jelentős anyagi terhet róna az Önkormányzat számára. A jelenlegi HÉSZ rendelkezése szerint lehetőség van a terület közutakkal és közművekkel történő feltárására, amelynek feltétele egy Telepítési Tanulmányterv készíttetése, Településrendezési Szerződés megkötése.</p> |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



21. Borsos Károly Pál  
2310 Szigetszentmiklós,  
Bezerédi u. 5.

13386/5-6 hrsz-ú  
ingatlanok övezeti  
besorolásának  
módosítása  
**Olyan övezetté,  
amelyben intézményi  
épület is elhelyezhető**



A terület nagysága 1 ha 3554 m<sup>2</sup>. Jelenlegi övezeti besorolása Lke-17 kertvárosias lakó övezet, ahol a HÉSZ alapján csak lakó épület építhető. Ingatlantulajdonos kérelmében kéri, hogy az érintett ingatlanokon lakások mellett intézményi épület létesítésére is lehetőség legyen. Ennek megoldása egy másik lakóövezet kijelölése.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) OTÉK 13.§ (2) bekezdése alapján kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

b) hitéleti, **nevelési, oktatási**, egészségügyi, szociális,

Az OTÉK rendelkezése alapján kertvárosias lakóövezetben az ingatlantulajdonos által kért rendeltetés megengedhető, így a kérelem támogatása esetén csak a HÉSZ jelenlegi OTÉK-nál szigorúbb szabályozását kellene módosítani.

**MEGJEGYZÉS:**  
2021.06.03. a 13386/1-4 hrsz újraosztása a Földhivatalnál átvezetésre került

### VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

13386 helyrajzi számú földrészletek megosztása

Kéretarány: 1:1000

Szelvénytípus: 55-211-213  
(4.12)

| Címkoordináták |        |        |
|----------------|--------|--------|
| Psz.           | Y      | X      |
| /5             | 652511 | 228794 |
| /6             | 652526 | 228801 |
| /7             | 652553 | 228814 |
| /8             | 652577 | 228832 |
| /9             | 652601 | 228848 |
| /10            | 652629 | 228860 |

| Változás előtt |               |                        |       |            |                |    | Változás után  |               |                        |       |            |                |    |
|----------------|---------------|------------------------|-------|------------|----------------|----|----------------|---------------|------------------------|-------|------------|----------------|----|
| Helyrajzi szám | Alrészlet jel | műv. ág                | Min.o | Terület ha | m <sup>2</sup> | AK | Helyrajzi szám | Alrészlet jel | műv. ág                | Min.o | Terület ha | m <sup>2</sup> | AK |
| 1              | 2             | 3                      | 4     | 5          | 6              | 7  | 8              | 9             | 10                     | 11    | 12         | 13             | 14 |
| 13386/1        | -             | kivett beépítetlen ter | -     | -          | 3312           | -  | 13386/5        | -             | kivett beépítetlen ter | -     | -          | 2259           | -  |
| 13386/2        | -             | beépítetlen ter        | -     | -          | 3315           | -  | 13386/6        | -             | beépítetlen ter        | -     | -          | 2259           | -  |
| 13386/3        | -             | kivett beépítetlen ter | -     | -          | 3286           | -  | 13386/7        | -             | kivett beépítetlen ter | -     | -          | 2259           | -  |
| 13386/4        | -             | beépítetlen ter        | -     | -          | 3641           | -  | 13386/8        | -             | beépítetlen ter        | -     | -          | 2259           | -  |
|                |               |                        |       |            |                |    | 13386/9        | -             | kivett beépítetlen ter | -     | -          | 2259           | -  |
|                |               |                        |       |            |                |    | 13386/10       | -             | beépítetlen ter        | -     | -          | 2259           | -  |
| Összesen:      |               |                        |       | 1          | 3554           |    |                |               |                        |       | 1          | 3554           |    |

A vázrajz méretek vételére nem alkalmas

megosztott földrészlet új határpontjai  
ikaróval vannak megjelölve.

változás akarataknak megfelelően  
írtént:

Készítette: Szigetcsép 2020. november 16., hétfő

**Gács László**  
Készítő

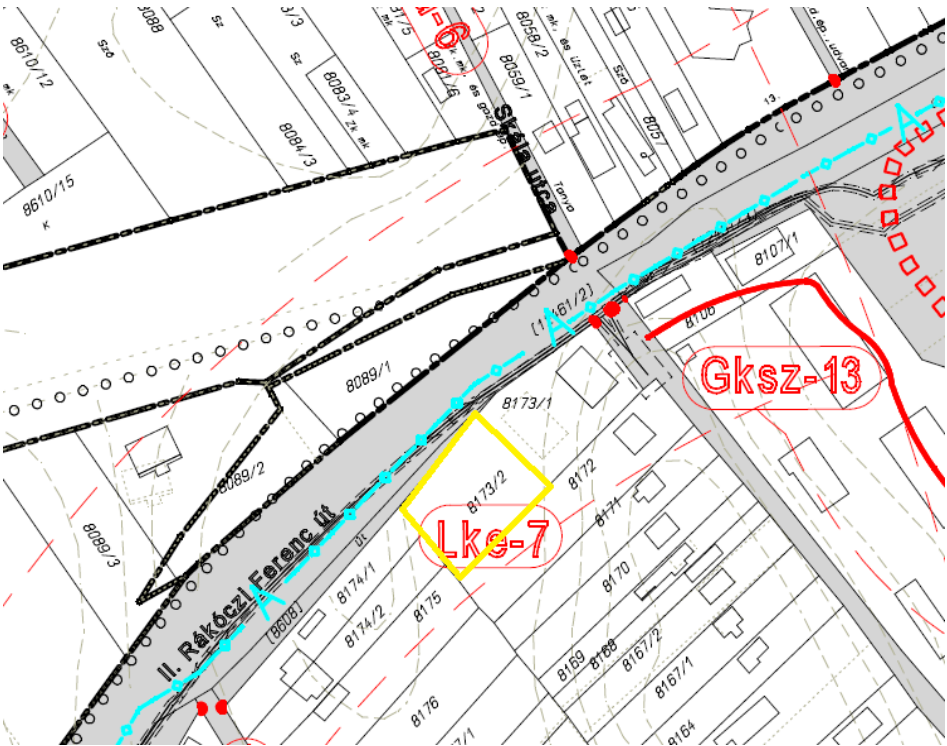
**Gács László**  
minőség tanúsító földmérő  
ing.rend.min.sz.: 4066/1995

**Gács László**  
ingatlantulajdonosi földmérő  
ing.sz.: 4066/1995

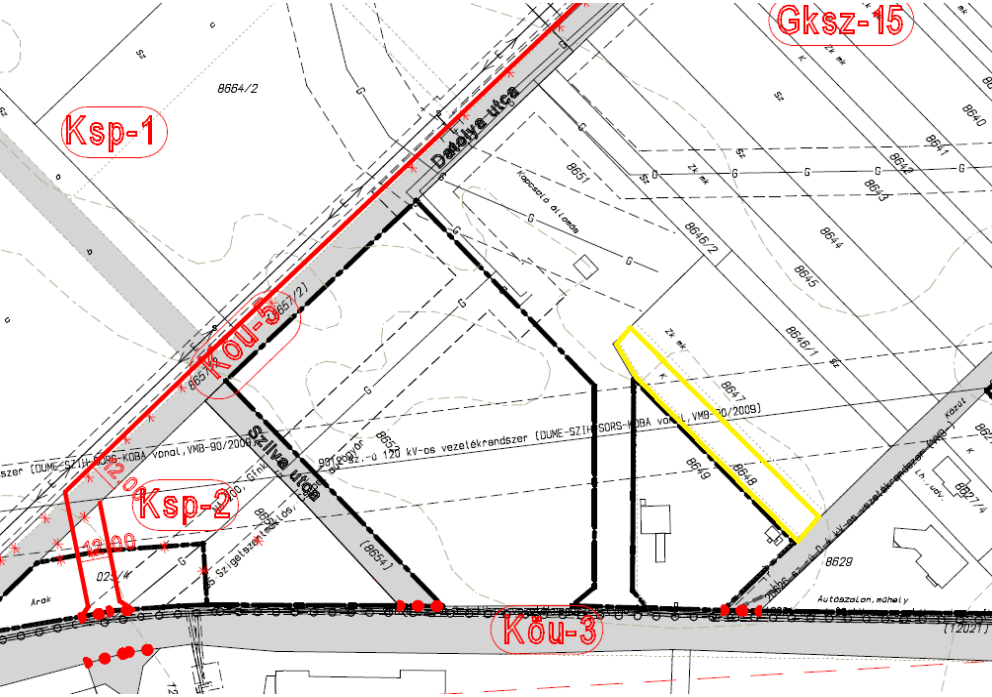
P.H.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a

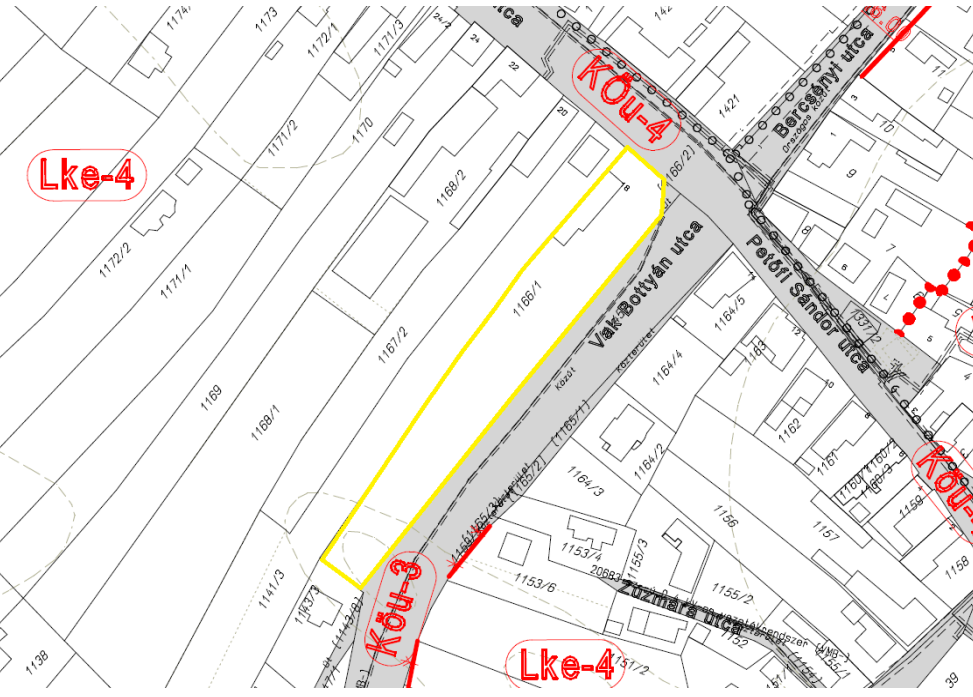


|     |                |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22. | Kerekes Eszter | 8173/2 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása Lke-7-ről másik övezetre-<br><b>autóalkatrész szerelése miatt</b> | <div></div> <div></div> | <p>Az érintett ingatlan HÉSZ alapján Lke-7 kertvárosias lakóövezetben helyezkedik el. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) OTÉK 13.§ (2) bekezdése alapján kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,</li><li>b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,</li><li>c) kulturális,</li><li>d) szállás jellegű és</li><li>e) sport rendeltetést is tartalmazhat.</li></ul> <p>Ingotlantulajdonos által tervezett tevékenység műhely épület végezhető, amely csak az ingatlan övezeti besorolásának módosításával oldható meg. Az új övezet ebben az esetben Gksz gazdasági kereskedelmi, szolgáltató övezet lenne. Az ingatlan átsorolása esetén az OTÉK <b>19. § (1)</b> A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.</p> <p>Az ingatlan átsorolása és a műhely, vagy akár egyéb gazdasági épület létesítése a környező meglévő kertvárosias lakóövezet -lakóépület- rendeltetésszerű használatát korlátozná, érdeksérelemmel járna, így a telek övezeti besorolásának módosítása megfontolandó.</p> |
|-----|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|     |                                                                                                         |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23. | <div>KOS-Product Zrt.<br/>Kiss Máté képv.</div> <div>2310<br/>Szigetszentmiklós,<br/>Gyári út 72.</div> | <div>Gyár út- 8648 hrsz-ú<br/>ingatlan övezeti<br/>besorolásának<br/>megváltoztatása<br/><b>Gksz-15-ről Gip<br/>övezetre</b></div> | <div></div> <div></div> | <div>A Helyi Építési Szabályzat ÉSZ 5. számú mellékletében szabályozottak az adott építési övezetre vonatkozó bejelentés és telepengedélyes tevékenységek lehetőségei.</div> <div>Tulajdonos kérelmében arra vonatkozólag szeretne HÉSZ módosítást kérni, hogy az ingatlanon bármely bejelentés és telepengedélyes tevékenység végezhető legyen. Támogatása esetén az érintett ingatlanra egy önálló Gip építési övezetet szükséges meghatározni mindennemű korlátozás nélkül. Szigetszentmiklós közigazgatási területén jelenleg nincs olyan építési övezet, ahol minden bejelentés és telepengedélyes tevékenység végezhető, akár veszélyes hulladékok gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása, mely a cég cégtevékenységei között szerepel.</div> |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

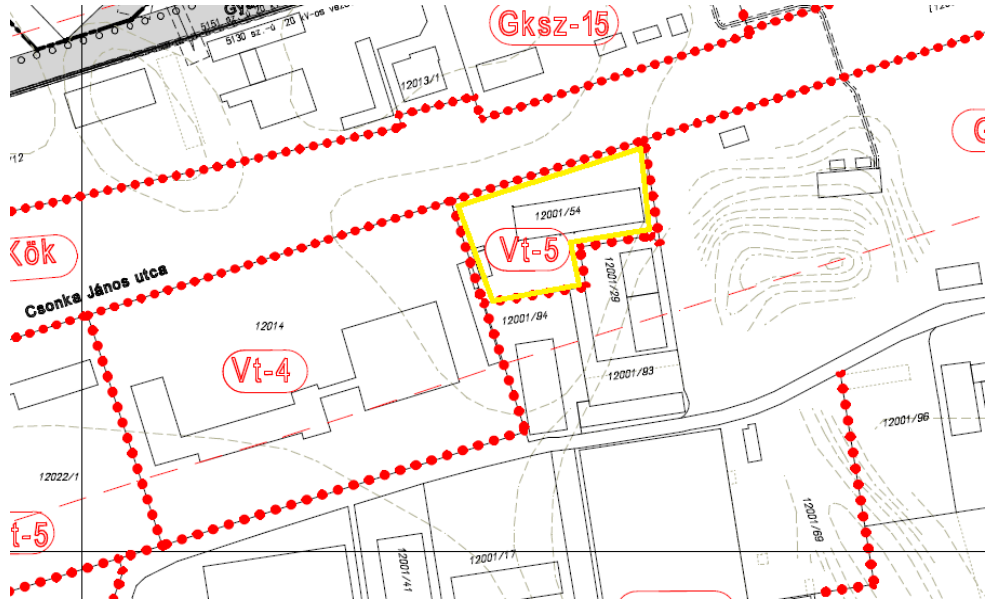


|     |                                                                                            |                                                                                               |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24. | <p>Deák és Deák-Bau Kft.<br/>A 1166/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása</p> | <p>Kérelem tárgyában az érintett ingatlanon egy üzletházat kívánna létesíteni lakásokkal.</p> | <div></div> | <p>A kérelem alapján a létesíteni kívánt épületen belül a földszinten kerülne kialakításra 19 db. iroda és 1 kávézó, az emeleti szinten pedig 20 db. lakás. A földszinten tervezett irodák alapterületei egyenként kb. 60 m<sup>2</sup>, a helyiségeinek kiosztásából adódóan azokból könnyen lakás vagy egyéb kereskedelmi egység alakítható ki. Az emeleten kialakításra kerülő lakások alapterülete 60-70 m<sup>2</sup> közöttiek.</p> <p>Az ingatlan jelenlegi besorolása Lke-4 kertvárosias lakóövezet. A telek méretéből adódóan 2 rendeltetési egység helyezhető el rajta.</p> <p>A tervezett épülethez az ingatlant új építési övezetbe szükséges kiszabályozni.</p> <p>A kiszabályozása leginkább a jelenlegi hatályos Helyi Építési Szabályzatunk alapján Lk – kisvárosias- lakóövezet lehetne. A kérelemhez benyújtásra került helyszínrajz alapján az 1 db. kávézóhoz, a 19 db. irodához és a 20 db. lakáshoz 42 db. parkolóhely biztosított a térszínen.</p> <p>Kisvárosias lakóövezet esetén a Helyi Építési Szabályzatunk rendelkezése értelmében lakásokhoz 2 db. parkolóhelyet kell biztosítani, egyet épületen belül, egyet pedig térszínen.</p> <p>Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) alapján a kávézóhoz és a 19 db irodához 26 db. parkolóhelyet kell kialakítani. A tervezni kívánt épület össz. parkoló igénye így tehát 66 db.</p> <p>A benyújtott koncepció túlzó egyértelműen látszik, hogy a tervezett épület használata nem biztosított sem parkolóhely, sem pedig a telek megközelíthetősége–útkapcsolata-szempontjából</p> |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

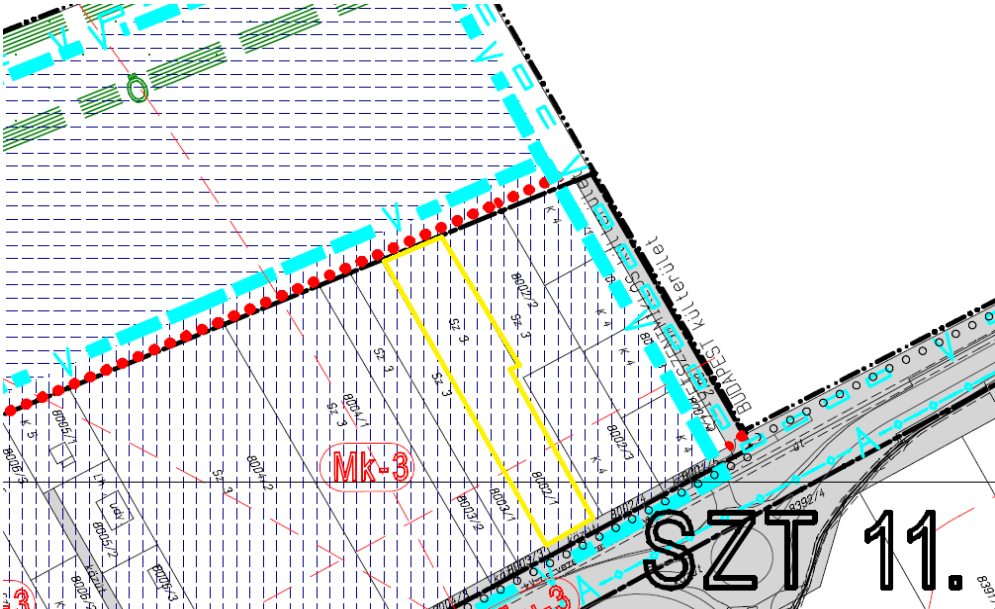




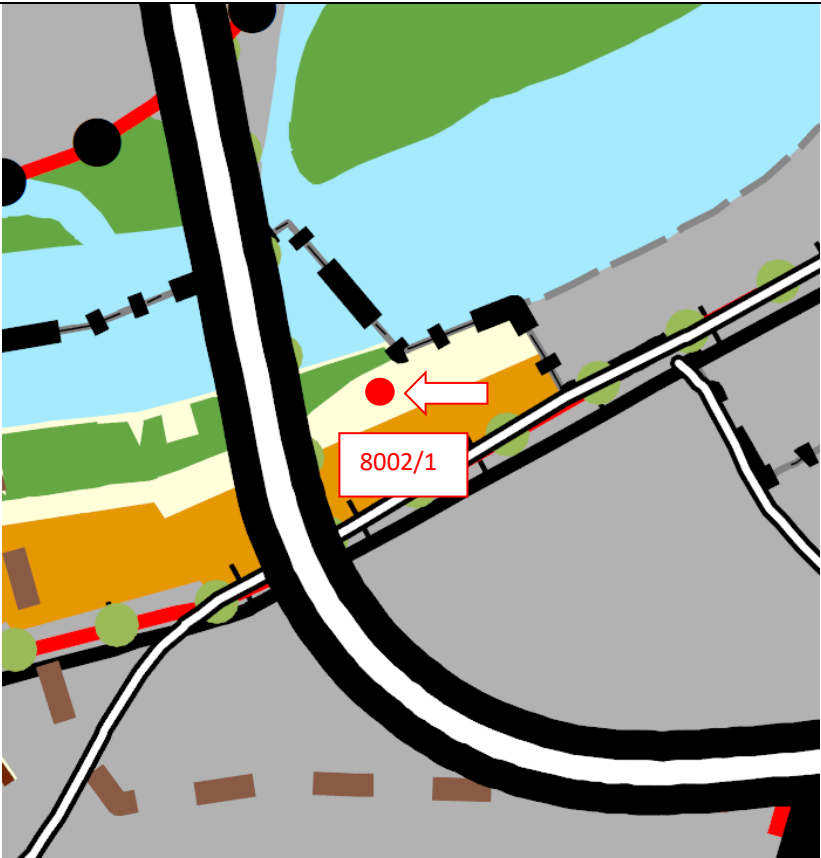


|     |                                                                                       |                                                        |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25. | <p>EU Majak Consulting Kft.<br/>2310 Szigetszentmiklós, ÁTI-Sziget Ipari Park 12.</p> | <p>12001/54 hrsz-ú ingatlanon pihenőház létesítése</p> | <div></div> | <p>Az érintett ingatlan a jelenlegi HÉSZ alapján Településközpont vegyes építési övezetben helyezkedik el. Az övezetben a <b>20. §</b> (1) bekezdése szerint elhelyezhető épület</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) igazgatási, iroda,</li><li>b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,</li><li>c) egyházi, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,</li><li>d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.</li></ul> <p>rendeltetésű lehet.</p> <p>Más rendeltetésű épület, építmény az építési övezet területén kivételesen sem helyezhető el.</p> <p>Ennek értelmében az érintett ingatlanon a szállás létesítése nem engedélyezhető.</p> <p>Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) OTÉK 16. (2) bekezdése alapján, településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) igazgatási, iroda,</li><li>b) kereskedelmi, szolgáltató, <b>szállás</b>,</li><li>c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,</li><li>d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,</li><li>e) kulturális, közösségi szórakoztató és</li><li>f) sport</li></ul> <p>rendeltetést is tartalmazhat.</p> <p>Az OTÉK rendelkezése alapján településközpont vegyes övezetben az ingatlantulajdonos által kért rendeltetés megengedhető, így a kérelem támogatása esetén csak a HÉSZ jelenlegi OTÉK-nál szigorúbb szabályozását kellene módosítani és az ingatlannak egy önálló övezeti besorolást megállapítani.</p> |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

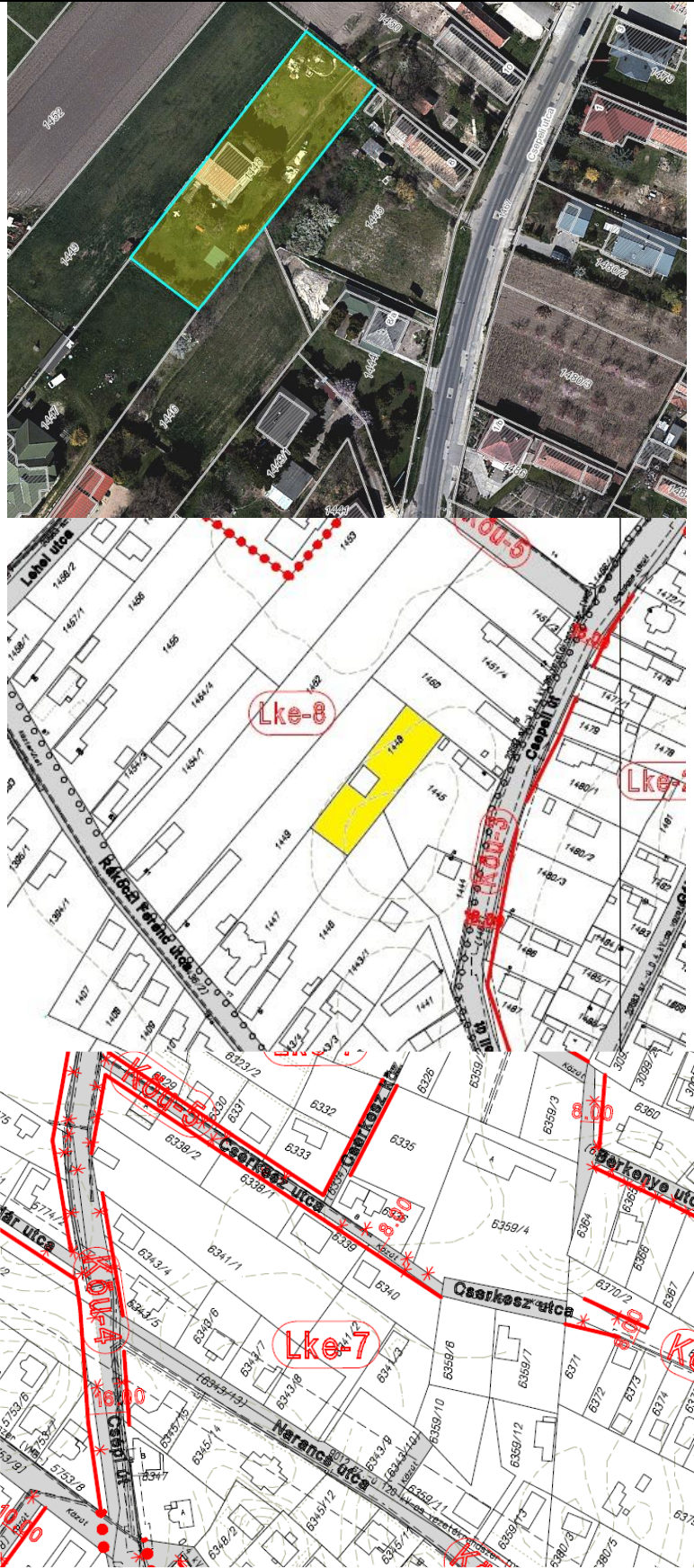


|     |                |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26. | Madarász Ilona | Mk-3 kertes mezőgazdasági övezet módosítása Gksz övezetre falemez gyártás tevékenység végzése céljából | <div></div> | <p>Az érintett ingatlan kivett iroda, raktár és műhely művelési ágú és 2782 m2 nagyságú. HÉSZ szerint beépítésre nem szánt területen Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezetben helyezkedik el.</p> <p>A szabályozási terv szerint a terület vízvédelmi védő terület.</p> <p>Az érintett beépítésre nem szánt építési övezetben HÉSZ alapján csak <i>mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás)</i> és annak építményei elhelyezése céljára szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.</p> <p>A nyilvántartásunkban lévő adatok alapján, az ingatlanon lévő épületek rendeltetése „A” jelű főépület, „B” jelű gép és szerszám raktár, „C” jelű építőipari berendezések raktára. Az „A” épület pincszinti részén faipari eszközök javítására szolgáló műhely került kialakításra.</p> <p>Az „A” jelű épület pincszinti részén faipari eszközök javítására, a „B” és „C” jelű épületekben raktározási tevékenység végzésére van lehetőség a <u>korábban megszerzett jog alapján</u>. <u>A területen egyéb új gazdasági tevékenység nem végezhető csak az ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása esetén.</u></p> <p>Az övezeti besorolás megváltoztatása esetén figyelembe kell venni a magasabb szintű országos jogszabályokat is, mint például a <b>Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény(MATrT)</b>.</p> <p><b>MATrT 36. § alapján</b> A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) erdőgazdálkodási térség,</li><li>b) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség,</li><li>c) mezőgazdasági térség,</li><li><b>d) kertes mezőgazdasági térség.</b></li><li>e) vízgazdálkodási térség,</li><li>f) települési térség,</li><li>g) sajátos területfelhasználású térség.</li></ul> <p>Az érintett ingatlan kertes mezőgazdasági térségben helyezkedik el.</p> |
|-----|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

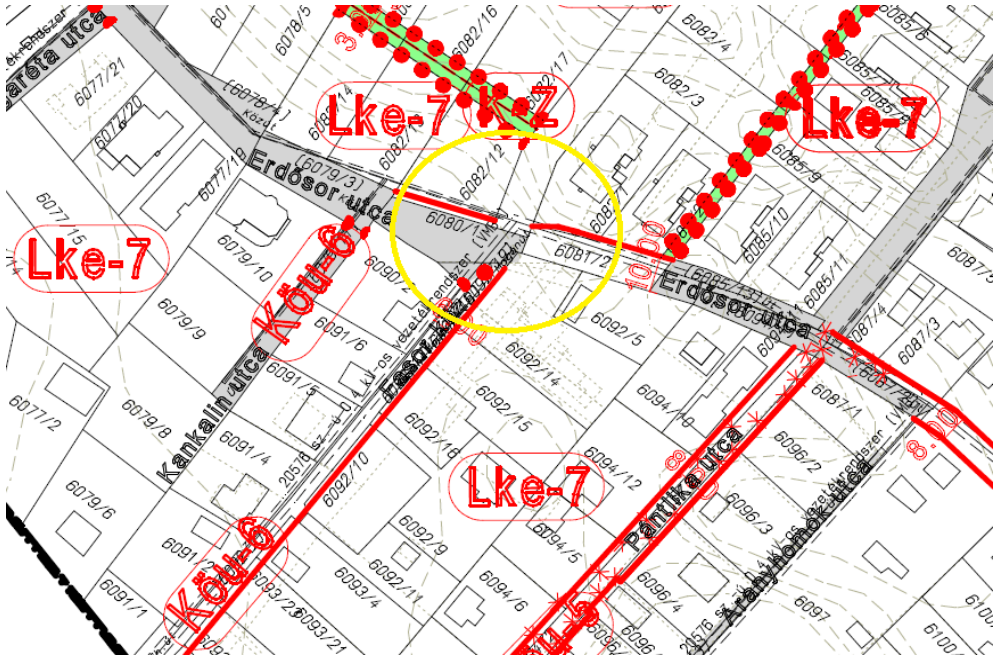
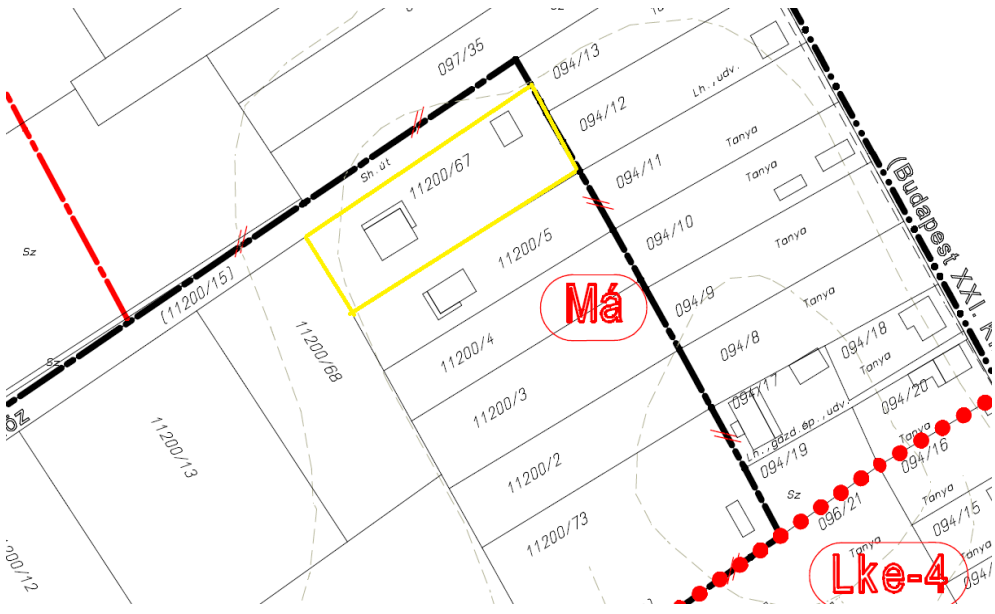


|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <div data-bbox="1896 245 2662 1047"></div> <div data-bbox="1760 1113 2795 1272"><p>A MATrT 38. § (2) bekezdése alapján új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az érintett ingatlan Budapest XXI. ker. –Csepel- közigazgatási határától 200 méternél közelebb van, kb. 85 méter.</p></div> <div data-bbox="1760 1308 2795 1402"><p>Az érintett telek tekintetében településrendezési szakmai szempontból nem javasolható egy telek kiemelése és a környezetétől eltérő területfelhasználási és övezeti megállapítása.</p></div> |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

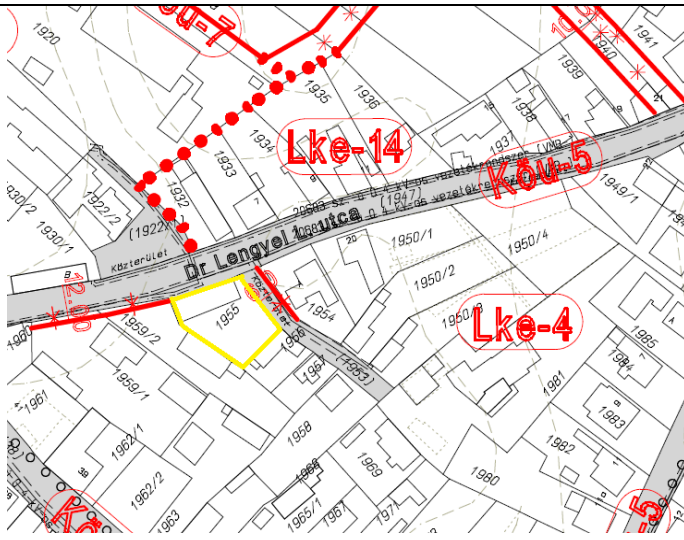


|     |                                                                                                                      |                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27. | <p>Kátai Gézané<br/>képviselőtében Dr.<br/>Brózmann Attila</p> <p>Hamvas Andrea<br/>hamvas.andi69@g<br/>mail.com</p> | <p>Nyúlványos telek<br/>kialakításának lehetősége,<br/>korábban kialakult<br/>állapotok rendezésére</p> |  | <p>Az ügyfél által kért szabályozás módosításával a város teljes területén lehetőség nyílna a nyeles telkek kialakítására, megkönnyebbítve a meglévő nagyobb telkek felosztását és új lakóépületek létesítését.</p> <p>Hamvas Andrea kérelmében általánosságban kérné a város területére a nyeles telek kialakításának lehetőségét, illetve a jelenleg szabályozott lakóövezetben az új utak 10 méteres szélességének csökkentését.<br/><b>Kérelmét kiegészítette:</b> 6341/1 hrsz – telekmegosztás/osztatlan közös tulajdon megszüntetése</p> |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

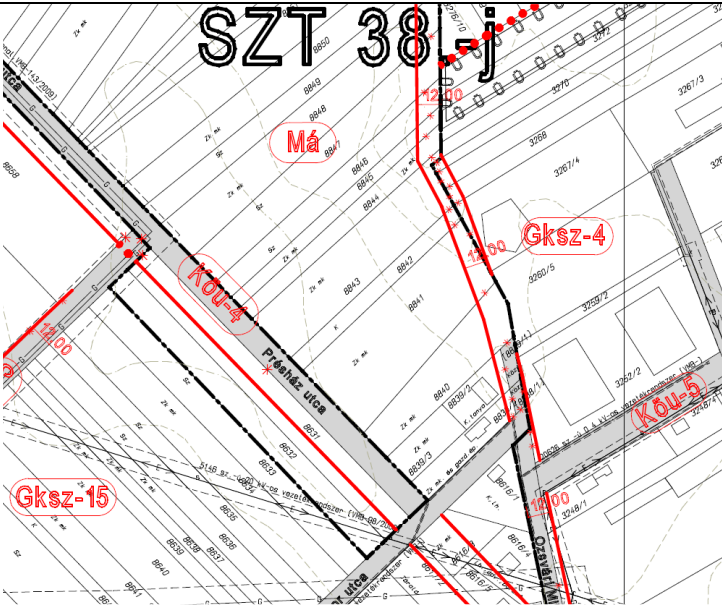


|     |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28. | ELMŰ Kft.                                                                                                           | álállomások létesítése esetén ne keljen az építménymagasságot és az építési helyet figyelembe venni.                                                                                                                                                                              |                                                                                      | Az építménymagasság kivételi körbe tartozása nem jelentene gondot, tekintettel hogy a HÉSZ most is rendelkezik kivételi körrel pl. porta épület. Az építési hely meghatározásánál át kell gondolni, hogy egy esetleges előkertbe építés milyen nem szerencsés városképi helyzetet teremtené.                                                                                                                                                                      |
| 29. | Nyíri Norbert<br>Zsolt                                                                                              | 6082/1, 6082/12,<br>6092/14                                                                                                                                                                                                                                                       |   | Szabályozási vonal korrekcióját érinti kizárólagosan. A településrendezési tervezővel szükséges az egyeztetés és a Szabályozási Tervlapon a javítás.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 30. | Kosár Zsuzsa<br>2310<br>Szigetszentmiklós,<br>Lapály köz 11.<br><br>Holdampf Harri<br>1213 Bp.<br>Hollandi út 107/A | 11200/67 hrsz.<br>beépítésre nem szánt Má<br>általános mezőgazdasági<br>övezetből beépítésre<br>alkalmas lakóövezet<br>kiszabályozása<br><br>11200/68 hrsz<br>beépítésre nem szánt Má<br>általános mezőgazdasági<br>övezetből beépítésre<br>alkalmas lakóövezet<br>kiszabályozása |  | Az ingatlantulajdonostól érkezett kérelemben foglaltak alapján az új építési övezet lehatárolását nem lehet csak 1 telekre meghatározni, minimum tömbön belül kellene a lakóövezetet kialakítani. Ebből adódóan a felsőtagi településrészünkön újabb több lakás építésére nyílna lehetőség. A településrészünk humán infrastruktúrával -óvoda, iskola, egészségügyi alapellátás, védőnői szolgálat...stb.- történő ellátása az önkormányzat kötelezettsége lenne. |



|     |                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 31. | <p>Jurácsik László<br/>2310<br/>Szigetszentmiklós,<br/>Királyerdő u. 131.</p> <p>Kovács Sándor<br/>Csaba</p> | <p>11200/5 hrsz<br/>beépítésre nem szánt Má<br/>általános mezőgazdasági<br/>övezetből beépítésre<br/>alkalmas lakóövezet<br/>kiszabályozása</p> <p>11200/17 hrsz<br/>beépítésre nem szánt Má<br/>általános mezőgazdasági<br/>övezetből beépítésre<br/>alkalmas lakóövezet<br/>kiszabályozása</p> |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 32. | <p>Albert Éva</p>                                                                                            | <p>1955 hrsz-ú ingatlanon a<br/>2 rendeltetési egység<br/>kialakítása</p>                                                                                                                                                                                                                        |  | <p>Az ingatlantulajdonostól érkezett kérelemben foglaltak alapján az új építési övezet lehatárolását nem lehet csak 1 telekre meghatározni, minimum tömbön belül kellene a rendeltetési egység számának módosítását változtatni. A szabályozással kialakuló új 1 rendeltetési egység funkciója nem szabályozható, így lehetőség nyílik akár újabb lakóépületek létesítésére, kialakítására, függetlenül hogy a kérelmező az érintett ingatlanon a lakó funkció mellé egy kereskedelmi egységet szeretne kialakítani.</p> |



|     |                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                                                                                                                                        |  |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 33. | Csvórics János,<br>2310<br>Szigetszentmiklós,<br>Iskola u. 1.<br>Kovács Jenőné,<br>2315 Szigethalom,<br>Móra Ferenc u. 37.<br>Kovács Jenő, 2315<br>Szigethalom, Móra<br>Ferenc u. 37. | 8841 hrsz-ú ingatlan<br>lakóövezeti besorolása |   |  |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

2. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítására vonatkozó önkormányzati észrevételek

|    | Szelvény szám    | Észrevétel                                                                                         | Javaslat                                                                                      |
|----|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | SZT 31.          | 1676 hrsz Dózsa György u. sarok telek szabályozási vonal                                           | 1676 hrsz és a 1678/2 hrsz közötti útszakasz szélesítése indokolt                             |
| 2. | SZT 18.          | 12239/1, 2 , 12236,12237 hrsz terület övezeti besorolása                                           | HÉSZ 5. melléklet felülvizsgálata                                                             |
| 3. | SZT 46           | 7185,7189,7190, 7192, 7193, 7194 hrsz ingatlanok Ádám Jenő stny felőli útszabályozása – indokolt-e | Zsákutca, nem vezet sehová,<br><br>7193/2 hrszt Csépi út felől érintő piros vonal korrekciója |
| 4. | SZT 37<br>SZT 38 | 8775/10 Köu<br><br>övezeti határ, övezeti jel összehangolása                                       | Köu áthelyezése a természetben kialakult útra 8775/11 hrsz-re                                 |

|    |           |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                |
|----|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. | SZT 16-17 | Massányi Károly u. 0250/1 hrsz-ú <b>Antenna Hungária Rt.</b> tulajdonában lévő ingatlanból a kerékpárút 309 m <sup>2</sup> területrészt elfoglal                                                                                                    | A kerékpár út számára a szükséges terület kisszabályozásiása.                                                                                                                                                                  |
| 6. | SZT 8.    | 0108/11, 0108/12 hrsz-ú ingatlanokon lévő szabályozási vonal felülvizsgálata.<br><b>Demián György</b> 2013-ban kérte, hogy az önk. vegye meg a kiszabályozott területet. 380/2013. (IX.25.) önk. határozat fedezet hiányra hivatkozva elutasította. | Az ingatlanok övezet besorolása beépítésre nem szánt Má általános mezőgazdasági övezet. A kiszabályozott út szélessége Barázda utca 22,0 m és a Szellős utca 12,0 m. Felül kell vizsgálni a szabályozási vonal szükségességét. |