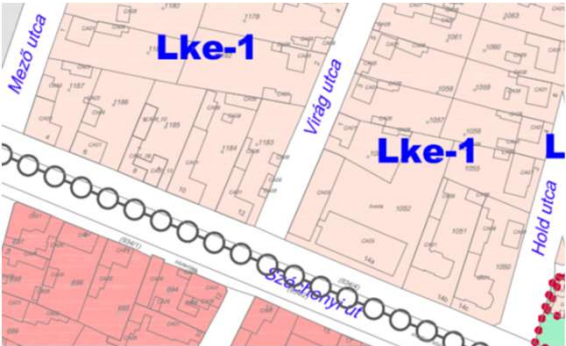
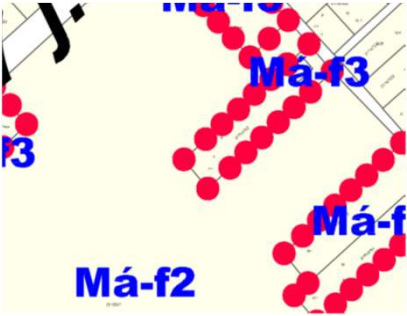
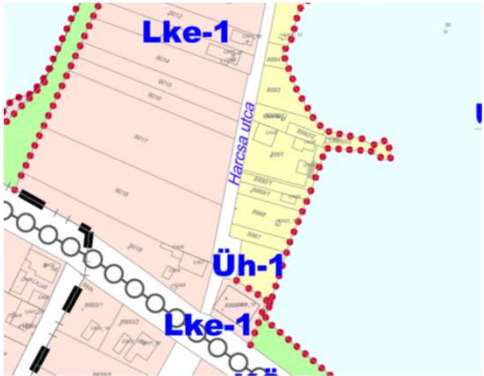
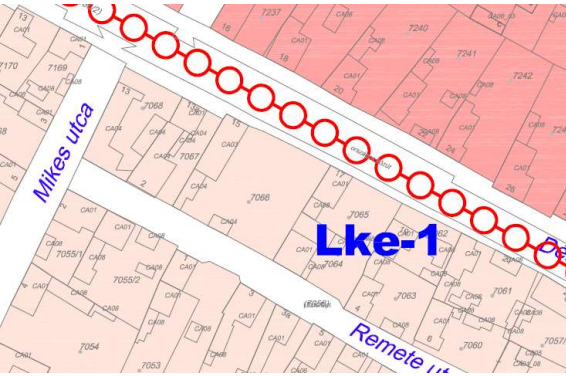
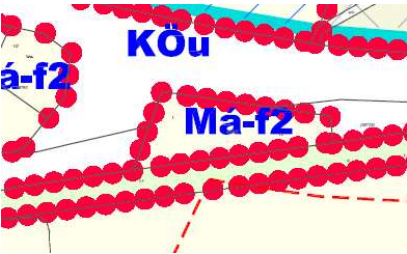
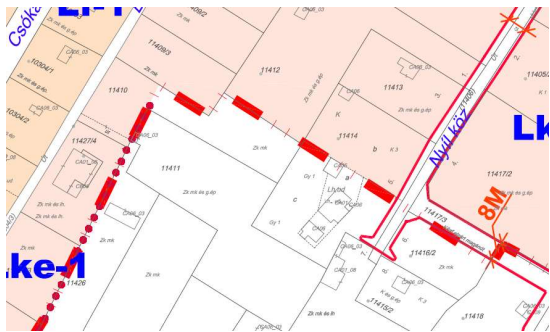
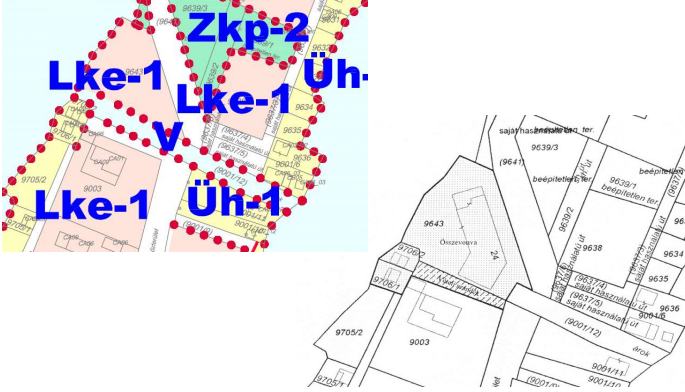
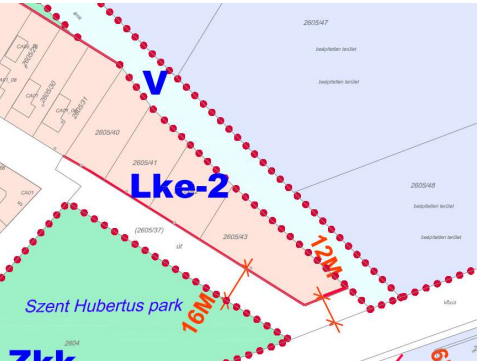
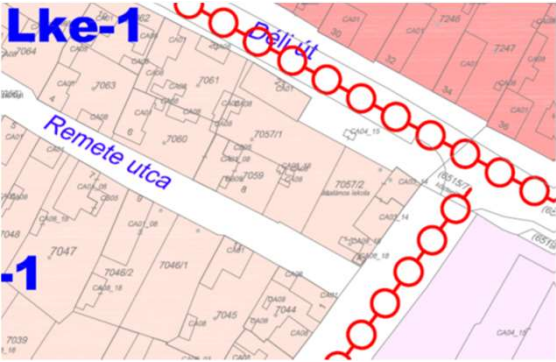
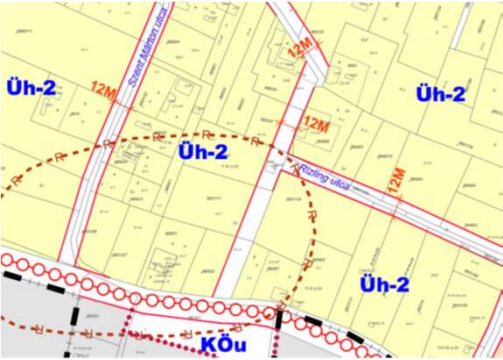
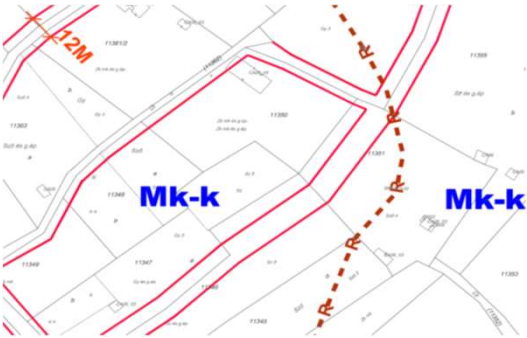
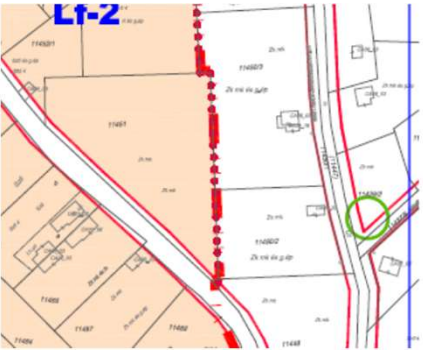
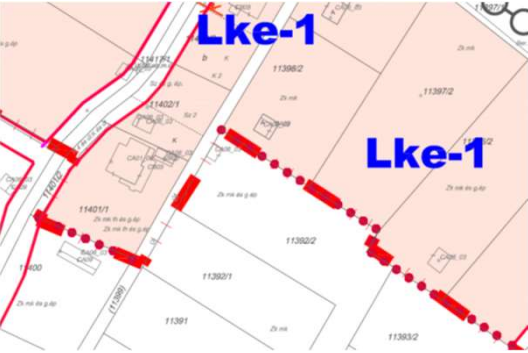
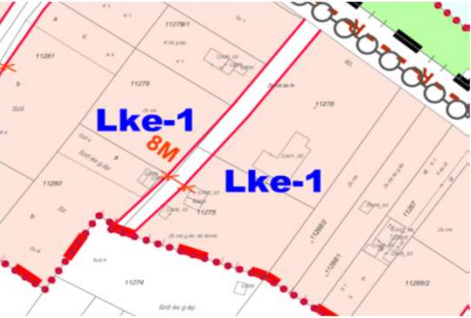
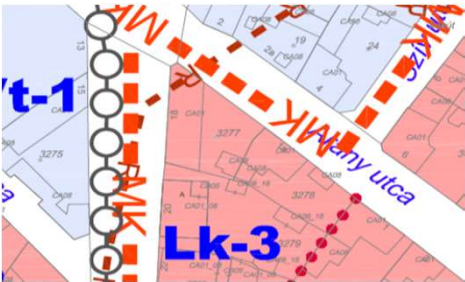
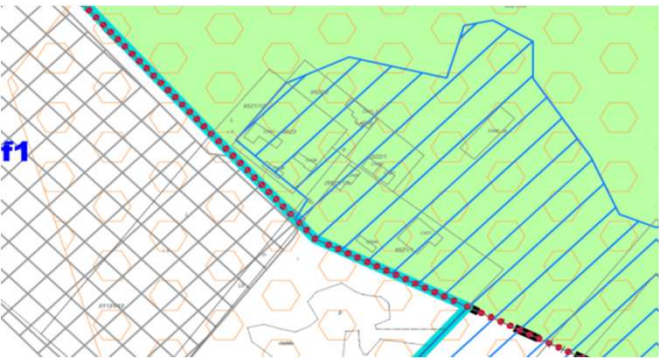


SOR-SZÁM	TERÜLET-NAGYSÁG	KÉRELMEZŐ	KÉRELEM TÁRGYA	TÉRKÉPKIVONAT	FŐÉPÍTÉS VÉLEMÉNY	TELEPÜLÉSTERVEZŐ SZAKMAI JAVASLATA	TÁMOGATHATÓ
							igen ✓ nem ✗
L1.	8602 m2	Gazdasági társaság + magánszemély (2 db kérelem)	a) 1183, 1184, 1185, 1186, 1187 hrsz-ú ingatlanok Lke-1 építési övezetből településközpont vegyes (kérelem szerint Vt-9) övezetbe sorolása. b) 1050 hrsz átsorolása olyan övezetbe, ahol a beépíthetőség min. 40 %, a zöldfelület max. 30 %, lakó- és kereskedelmi rendeltetés elhelyezhető.		Tekintettel arra, hogy az ingatlanok főútvonál mentén helyezkednek el, meglévő intézményi, kereskedelmi, szolgáltató funkciókkal, az övezetmódosítás ellen főépítési szempontból nincs kifogásom. Az új övezet konkrét meghatározása és a paraméterek megállapítása egy későbbi fázisban fog megtörténni.	Támogatásra javasolt A kérelmekkel összefüggésben javasolt a tömbök teljes Széchenyi út menti telkeinek (Mező és Hold utca között) besorolását módosítani.	✓
L2.	kb. 10,5 ha	Magán-személyek	01151/12 hrsz Má-f3 övezet, 01151/1 hrsz Má-f2 övezet. A telkek tényleges használata eltér a telekhatárok jogi állapotától, melyet tulajdonosok rendezni kívánnak, arról megállapodást kötöttek. Övezethatár miatt a telekhatár-rendezés telekalakítással nem valósítható meg.		Amennyiben a tanyahelyek kijelölésével az eltérő övezetbe sorolásuk már nem lesz indokolt, úgy a kérelem teljesítése a jogszabályi előírások változásának lekövetésével is megvalósul.	Támogatásra javasolt az alábbiak figyelembevételével A magasabb rendű jogszabályi környezet változásából következő kötelező jogharmonizáció miatt a tanyákat érintően koncepcionális változnak a HÉSZ előírásai. A tervezési folyamat jelenlegi fázisában megállapítható, hogy várhatóan az érintett területen nem szükséges az érintett telkek eltérő övezetben történő szabályozása. 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet - a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról - 36. § - Tanyákra vonatkozó rendelkezések	✓
L3.	kb. 4000 m2	Magánszemély	11383 hrsz bezárt telek, a megközelítésére a 11387 hrsz-en jelenleg keresztül haladó szab.vonalak dél-nyugati telekhatár felé való eltolását kérelmezik. Kérik továbbá a 11292 hrsz-en lévő épület 11384 hrsz-hez való hozzacsatolását felülvizsgálni.		Mivel geodéziai felmérés készítését kérelmező nem vállalta, az út nyomvonalának módosítása megalapozottan nem lehetséges. A bezárt telek problémája "Egyéb önkormányzati észrevételek" között vizsgálva lesz.	Támogatásra nem javasolt Geodéziai felmérés szükséges az út nyomvonalának pontosításához, ennek hiányában nem módosítható a szabályozási vonal a kérelem alapján. A kertes mezőgazdasági területeket érintő szabályozási vonalak általános, közlekedési felülvizsgálata a településtervező készítésének része.	✗
L4.	453 m2	Magánszemély	8986/41 hrsz átsorolása Lke-1 lakóövezetből kereskedelmi szolgáltató gazdasági (kérelemben Gksz-1) övezetbe. A meglévő épület több mint 30 éve gazdasági funkciójú, jelenleg pékség, cukrászda. + Szomszédos Ev övezetbe sorolt 8986/40 hrsz-ből mintegy 140-200 m2 átsorolása a 8986/41 hrsz. új övezetével megegyező övezetbe.		A 8986/41 hrsz. átsorolása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe főépítési szempontból nem kifogásolt. A Budai út csomópontnál a Harcsa utca szélesítése - a merőleges útsatlakozás jövőbeni kialakíthatósága céljából - a közútkezelő jelzése alapján is indokolt, mivel a pékség nagy forgalmat bonyolít le. Amennyiben a csereterület biztosított lesz az Ev-ből való új beépítésre szánt terület kijelöléséhez, valamint az ugyanezen magánszemély tulajdonában álló 9019 hrsz-ú telek terhére a Harcsa utca szélesítését előírányzó szabályozási vonal megállapítható, úgy főépítési szempontból a kérelem második része is támogatható.	Későbbi döntésre javasolt A kérelmezett módosításhoz telepítési tanulmányterv készítése szükséges, amely feltétele a településrendezési szerződésnek. A telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján lehetséges a rendezési eszközök módosítása. A módosítással új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerülne, amely esetében biztosítani kell a pótlást. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény - 7. § (2) - A természeti rendszerek megőrzésének elve A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - 12. § - Új beépítésre szánt terület kijelölése A településtervező készítésének eljárásrendjét és egyes követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet - 19.§ - Telepítési tanulmányterv, 56/A.§ - A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok.	A Kérelmező által vállalt Telepítési Tanulmánytervben foglaltak függvényében hozható meg a konkrét Képviselő-testületi döntés.
L5.	1293 m2	Magánszemély	7066 hrsz tulajdonosa a telken autógumi szerelő műhelyt működtet, melyet fejleszteni szeretne. Ehhez Lke övezetből gazdasági övezetbe sorolását kéri a telkeknek. Mellette lakóházas telkek találhatók.		A gazdasági övezet szigetszerű kijelölése és annak környező lakóterületekre gyakorolható kedvezőtlen hatása miatt vitatható. A meglévő szerelőműhely, mint szolgáltató tevékenység a Kertvárosias lakóövezetben továbbra is végezhető lesz, amennyiben az a lakóépületek rendeltetészerű használatát nem zavarja. A kérelem alapvetően egy már engedéllyel rendelkező építési tevékenységhez biztosítandó zöldfelület miatt került benyújtásra. A kertvárosi övezet beépítési paraméterei a TÉKA alapján felülvizsgálatra kerülnek, mely lehetőséget ad a legkisebb zöldfelületi arány 45%-ra csökkentésre.), melyet a TÉKA szerinti Kertvárosias lakóövezeti előírások felülvizsgálata során figyelembe tudunk venni.	Támogatásra nem javasolt A területhasználat módosítása a lakókörnyezetben nem javasolt, a tömböt egységesen szükséges kezelni. A kertvárosias lakóterületek építési övezetei a településtervben általánosan felülvizsgálatra kerülnek, a felülvizsgálat keretében az építési övezet paraméterei és az elhelyezhető rendeltetések köre is vizsgálatra kerül. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény - 83.§ - Kialakult állapothoz való illeszkedés	✗

L6.	5573 m2	Magánszemély	0877/2 hrsz-en vendéglátó tevékenységet folytatnak. Jelentős mértékű térképi hiba kiigazítása történt 2024-ben, melyhez hozzá kell igazítani az övezeti besorolásokat. Ezzel együtt - amennyiben lehetséges - kérjük, hogy az övezet a '90-es évek óta működő étteremhez igazodva módosuljon (jelenleg Má-f2).		A térképi hiba kiigazításnak megfelelő övezetkorrekció támogatható. A csárda övezetmódosítása új beépítésre szánt övezet kijelölését vonná maga után, így vizsgálándó, hogy különleges beépítésre nem szánt övezetbe átsorolható-e.	Támogatásra javasolt az alábbiak figyelembevételével Javasolt a területet továbbra is beépítésre nem szánt területhasználati kategóriában és övezetben tartani, mivel jelenleg is beépítésre nem szánt terület, nincs közműellátása, ha beépítésre szánt területbe kerül átsorolásra akkor teljes közműellátás kiépítésére lenne szükséges.	✓
L7.	kb 5 ha	Gazdasági társaság	01106/20, 01106/21, 01106/22 hrsz-ek (441.j.út nyomvonalával nem érintett részeinek) Má-f2 övezetről Gip-2 övezetbe sorolása (meglévő hull.tároló telephelyet kívánják bővíteni). A telkek művelés alóli kivonását megvalósították.		A kérelem mintegy 5 ha nagyságú új beépítésre szánt terület kijelölését célozza, melyhez csereterületet kell a hatályos törvényi előírások alapján biztosítani. A csereterület pontos meghatározására Kérelmező több időt kért. Mindemellett vizsgálni kell a beékelődött két tanya (01106/2, 01106/8 hrsz.) megközelíthetőségét és az ipari övezet okozta zavaró hatástól való védelmét is.	Későbbi döntésre javasolt Csereterület biztosítása szükséges a mezőgazdasági területek helyett. Amennyiben építési tevékenység folytatása is cél, vagy a csereterület erdő vagy zöldterület övezetként kerül biztosításra, úgy telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. Továbbá rendezni szükséges a hulladéklerakó és a környező tanyák viszonyát, amely kapcsán védelmi sávot mindeképp ki kell jelölni a gazdasági terület határán a tanyák irányába a szabályozási tervben. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény - 7. § (2) - A természeti rendszerek megőrzésének elve A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - 12. § - Új beépítésre szánt terület kijelölése A településterv készítésének eljárásrendjét és egyes követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet - 19.§ - Telepítési tanulmányterv, 56/A.§ - A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok	A csereterült biztosítására vonatkozó nyilatkozatban és az esetlegesen szükséges Telepítési Tanulmánytervben és a településrendezési szerződés tervezetének ismeretében hozható meg a konkrét Képviselő-testületi döntés.
L8.	3434 m2	Magán-személyek	Zártkerti 11410 és 11414 hrsz tulajdonosai kérik, hogy a telkek teljes terjedelmükkel legyenek Lke övezetbe sorolva (jelenleg részben Mk-k övezetbe vannak).		A telekhatárokra nem illeszkedő szabályozási elemek nem, vagy nagyon nehezen valósulnak meg, ezért - amennyiben az új lakóövezet kijelölésének szabályai ide nem vonatkoznak - az övezethatárok felülvizsgálata önkormányzati főépítési szempontból nem kifogásolt.	Támogatásra javasolt az alábbiak figyelembevételével 11414 hrsz a település viszonylatában átlagosnál jobb minőségű termőföld - új beépítésre szánt terület kijelölését a Földtörvény nem támogatja, mindkét telek PMTrT kertes mezőgazd. területek övezetébe tartozik - beépítésre szánt területté minősíteni csak a PMTrT 11. § feltételeinek együttes teljesülése esetén lehet. Kertes mezőgazdasági Mk jelű övezetből falusias lakóterület Lf jelű építési övezet új beépítésre szánt terület kijelölést jelent. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) - 12. § (3) szerinti (beép.re szánt de be nem épített terület visszasorolásával csereterületet kell biztosítani) vagy +25% erdőt vagy zöldterületet kell kijelölni. Településrendezési szempontból a kérelemben szereplő ingatlanok közül csak a 11414 hrsz-ú telek átsorolása javasolt lakóterületbe, mivel a telken kívett lakoház, udvar művelésiágú alrészlet is található, az átsorolás tekintetében pedig az említett és további magasabbrendű jogszabályi követelményeknek is teljesülniük kell.	✓
L9.	kb. 800 m2	Egyesület/ Magánszemély (2 db kérelem)	a) 9001/12 hrsz árok megszűnt, kérik Üh-1-be sorolni. Harcsa utcához a telek egy részét közlekedési övezetben (Kőu) kell tartani. b) Szemben lévő oldalon szintén a V vizgazdálkodási övezet megszüntetését kéri a 9643 hrsz tulajdonosa, Lke-1 övezetre kéri módosítani. Továbbá kéri a szintén saját tulajdonában lévő és időközben összevont 9706/2 és 9706/1 hrsz, valamint az ÖK tulajdonú 9002 hrsz jelölt részének (melyet a jövőben meg szeretne vásárolni) Lke-1 övezetbe sorolását.		Az árok megszüntetése miatt a V övezet törlése önkormányzati főépítési szempontból támogatható. Az új övezeti besorolás meghatározása a vonatkozó jogszabályi előírások szerint történhet. A V övezet középső szakasza a Harcsa utca része, ezért azt Közlekedési övezetben kell tartani.	Támogatásra javasolt az alábbiak figyelembevételével A telkeket ivóvízbázis felszíni védőövezete érinti, tehát a 123/1997. (VII. 18.) Korm.rendelet 5.sz mellékletei szerinti korlátozások érvényesek. V-ből Lke övezet új beépítésre szánt terület kijelölést jelent, A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) - 12. § (3) szerinti (beép.re szánt de be nem épített terület visszasorolásával csereterületet kell biztosítani) vagy +25% erdőt vagy zöldterületet kell kijelölni.	✓
L10.	kb. 3500 m2	Gazdasági társaság	2605/40; 2605/41; 2605/42 és 2605/43 hrsz.- ú területek övezetmódosítása Lke-2-ről Vt - településközpont vegyes övezetre. Tulajdonos a terület fejlesztését tervezi, lakossági igényeket kiszolgáló beruházások megvalósításával, melyeket az általa készíttetésre kerülő Telepítési Tanulmányterv fog bemutatni.		A készítésre kerülő Telepítési Tanulmányterv fogja részletesen bemutatni kérelmező elképzelését az ingatlanok fejlesztéséről. Figyelemmel az árok túloldalán működő nagyobb kiterjedésű bevásárló központra és a kérelemmel érintett 2605/43 hrsz.-en működő szolgáltatásokra, az érintett telkek Vt övezetbe sorolása főépítési szempontból támogatható.	Későbbi döntésre javasolt A módosítás településrendezési szempontból támogatható, az átalakuló környezetben javasolt a területhasználat és ezzel összefüggő övezet módosítása. A kérelmezett módosításhoz telepítési tanulmányterv készítése szükséges, amely feltétele a településrendezési szerződésnek. A telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján lehetséges a rendezési eszközök módosítása. A településterv készítésének eljárásrendjét és egyes követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet - 19.§ - Telepítési tanulmányterv, 56/A.§ - A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok	A Kérelmező által vállalt Telepítési Tanulmánytervben és a településrendezési szerződés tervezetének ismeretében hozható meg a konkrét Képviselő-testületi döntés.

L11.	675 m2	Magánszemély	7057/2 hrsz. Övezetmódosítása Lke lakóövezetből egyéb ipari övezetbe (tulajdonos bútorgyártó tevékenységet folytat, ipari tevékenységére alkalmas övezetet kér).		A ipari gazdasági övezet kijelölése a kertvárosi lakóterületek tömbjében a kedvezőtlen zavaró hatása miatt vitatható. A meglévő asztalosműhely, mint szolgáltató tevékenység a Kertvárosias lakóövezetben továbbra is végezhető lesz, amennyiben az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarja.	Támogatásra nem javasolt A területhasználat módosítása a lakóköznyezetben nem javasolt, a tömböt egységesen szükséges kezelni. A kertvárosias lakóterületek építési övezetei a településtervben általánosan felülvizsgálatra kerülnek, a felülvizsgálat keretében az építési övezet paraméterei és az elhelyezhető rendeltetések köre is vizsgálatra kerül. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény - 83.§ - Kialakult állapothoz való illeszkedés	✗
L12.	kb. 1330 m2	Magán-személyek	a) 9950/2 hrsz tulajdonosai kérelmezik az út nyomvonalának módosítását. b) 9931/12 hrsz tulajdonosa kérelmezi a ugyanezen út nyomvonalának módosítását tekintettel arra, hogy az lakott épületet érint.		Mivel geodéziai felmérés készítését kérelmezők egyike sem vállalta, az út nyomvonalának módosítása megalapozottan nem lehetséges.	Támogatásra nem javasolt Geodéziai felmérés szükséges az út nyomvonalának pontosításához, ennek hiányában nem módosítható a szabályozási vonal a kérelem alapján. A szabályozási vonalak általános, közlekedési felülvizsgálata a településterv készítésének része.	✗
L13.	300 m2	Magánszemély	11350 hrsz.-t érintő útsabályozás épületet érint, felülvizsgálatát kéri a tulajdonos.		Az épületet érintő szabályozási vonalak nehezen véreghajthatók, és az ingatlan-nyilvántartásban szereplő épületek esetében a korábbi törvényi előírás szerint kisajátítási eljárást kell rájuk lefolytatni. A jelenleg hatályos <i>a magyar építészetről</i> szóló 2023. évi C. törvény nem tartalmaz a helyi közút céljára történő lejegyzéssel kapcsolatos szabályt, arra vonatkozóan végrehajtási rendelet sem került még elfogadásra, de a szabályozás várhatóan hasonló lesz, így az útszélesítés helyét javasolt felülvizsgálni.	Támogatásra javasolt A kertes mezőgazdasági területek esetében a szabályozási vonalak felülvizsgálatra kerülnek a település teljes közigazgatási területén.	✓
L14.	1833 m2	Magánszemély	11450/2 hrsz. átsorolását kéri a tulajdonos; Mk-k övezetből Lf-2 övezetbe.		Új lakóterület ilyen módon történő kijelölése nem támogatható, az új lakóterület kijelöléshez meghatározott törvényi feltételek nem biztosíthatók (beépítetlen lakóterülettel rendelkezik a település, a szilárd burkolatú úton való megközelítése, közművek rendelkezésre állása, óvoda, iskolai és egészségügyi alapellátás 5 km-es körzeten belül 3 éven belül nem biztosítható).	Támogatásra nem javasolt A területhasználat módosítása egy telekre nem javasolt, a tömböt vagy tömb részt egységesen szükséges kezelni. A lakóterületi fejlődés feltétele a műszaki és humán infrastruktúra (szilárd burkolatú út, közműellátás, óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás) biztosítása, valamint igazolni kell, hogy nincs beépítésre kijelölt és még be nem épült lakóterület. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény - 8.§ - Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények A kertes mezőgazdasági területek övezeti paraméterei felülvizsgálatra kerülnek, a kialakult állapot és használat figyelembevételével.	✗
L15.	1822 m2	Magánszemély	11392/2 hrsz. átsorolását kéri a tulajdonos; Mk-k övezetből Lf-2 övezetbe. Ha ez nem lehetséges, a beépíthetőség 10 %-ra való bővelését kéri.		Új lakóterület ilyen módon történő kijelölése nem támogatható, a törvényi feltételek nem biztosíthatók (beépítetlen lakóterülettel rendelkezik a település, a szilárd burkolatú úton való megközelítése, közművek rendelkezésre állása, óvoda, iskolai és egészségügyi alapellátás 5 km-es körzeten belül 3 éven belül nem biztosított).	Támogatásra nem javasolt A területhasználat módosítása egy telekre nem javasolt, a tömböt vagy tömb részt egységesen szükséges kezelni. A lakóterületi fejlődés feltétele a műszaki és humán infrastruktúra (szilárd burkolatú út, közműellátás, óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás) biztosítása, valamint igazolni kell, hogy nincs beépítésre kijelölt és még be nem épült lakóterület. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény - 8.§ - Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények A kertes mezőgazdasági területek övezeti paraméterei felülvizsgálatra kerülnek, a kialakult állapot és használat figyelembevételével.	✗

L16.	1000 m2	Magánszemély	11280 és 11274 hrsz. tulajdonosa kéri, hogy a Budai útról a telkeihez vezető út nyomvonala észak-nyugatra tolódjon, azaz illeszkedjen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és térképezett útszolgalmi jog helyéhez. Kérelmében megjegyezte, hogy az ott lévő ingatlan-tulajdonosok a kerítésüket önként beljebb építették meg, ezáltal ott kb. 6 m széles út áll rendelkezésre. A geodéziai felmérés elkészíttetését kérelmező vállalta.		Az út nyomvonalának a jelenlegi útszolgalmi joggal érintett részére való ráillesztése támogatható, mivel a természetben is ezt használják útként és a korlátozás az ingatlan-nyilvántartásba be van jegyezve.	Támogatásra javasolt az alábbiak figyelembevételével Az út nyomvonalának felülvizsgálatához geodéziai felmérés szükséges, ennek rendelkezésre állása esetén lehetséges a nyomvonal pontosítása.	✓
L17.	11088 m2	Gazdasági társaság	1997 hrsz. tulajdonosa e belvárosi telephelyét meg kívánja szüntetni, és lakó- és vegyes funkciók létesítését tervezi, ezért a jelenlegi Gksz besorolás megváltoztatását kéri Vt településközponti vegyes övezetre.		A készítésre kerülő Telepítési Tanulmányterv fogja részletesen bemutatni az ingatlanra tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Kérelmező az előzetes egyeztetések szerint 150-200 lakás megépítésére alkalmas övezeti besorolás megállapítását szeretné, melynek nagyságrendje, valamint az ingatlan városban belüli - a közösségi közlekedési pályaudvarok közelsége miatti - speciális elhelyezkedése miatt megkívánja, hogy az Önkormányzat és a fejlesztési cél megvalósítója településrendezési szerződést kössön, melyben többek rögzíthető azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.	Későbbi döntésre javasolt A módosítás településrendezési szempontból támogatható, az átalakuló környezetben javasolt a területhasználat és ezzel összefüggő övezet módosítása. A kérelmezett módosításhoz telepítési tanulmányterv készítése szükséges, amely feltétele a településrendezési szerződésnek. A telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján lehetséges a rendezési eszközök módosítása. A településterv készítésének eljárásrendjét és egyes követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet - 19.§ - Telepítési tanulmányterv, 56/A.§ - A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok	A Kérelmező által vállalt Telepítési Tanulmánytervben és a településrendezési szerződés tervezetének ismeretében hozható meg a konkrét Képviselő-testületi döntés.
L18.	562 m2	Gazdasági társaság	3277 hrsz. tulajdonosa Lk besorolás megváltoztatását kéri Vt településközponti vegyes övezetre.		A főút melletti ingatlanokon kereskedelmi, szolgáltató tevékenységek működnek, az övezetmódosítás önkormányzati főépítési szempontból támogatható.	Támogatásra javasolt A kérelemmel összefüggésben javasolt a tömb átalakuló, kisvárosias lakóterület Lk-3 jelű építési övezetbe sorolt telkeinek átsorolása településközponti vegyes területhasználatba és ennek megfelelő Vt- jelű építési övezetbe.	✓
L19.	kb. 7000 m2	Magán-személyek	9521/1, 9523, 9521/12 (legelő), 9522/1, 9522/2 hrsz. tulajdonosai kéri az Ev övezeti besorolás megszüntetését tekintettel arra, hogy az ingatlanokon lakóházak és azok udvarai helyezkednek el. Kéri továbbá az ingatlanok megközelítését biztosító 9521/13 hrsz.-ú út (tulajodnos: Búzakalász MgTSz) övezeti besorolásának felülvizsgálatát is.		A 9521/1, 9523, 9522/1 és 9522/2 hrsz. Ingatlanok megnevezése az ingatlan-nyilvántartásban "kivett lakóház udvar", a 9521/12 hrsz. az egyik ilyen telek körül elhelyezkedő, 866 m2 nagyságú "legelő". A lakóházzal beépített telkek használata nem illeszkedik az Ev jelű véderdő besoroláshoz, így az övezetmódosítás elviekben támogatható, azonban a terület Natura2000-es terület.	Támogatásra javasolt az alábbiak figyelembevételével A telkek között a 9521/12 hrsz-ú telek a település viszonylatában átlagosnál jobb minőségű termőföld, Ökológiai hálózat magterülete a 9521/12, 9522/2 telkeket érinti, ökofolyosó a 9521/12 és a 9523 hrsz-okat - TrTv. 25 és 26.§ szerint új beép. terület nem jelölhető ki, puffterület és Tájképvédelmi terület és Natrura 2000 terület az összes telket érinti, így várhatóan az átsoroláshoz Natura 2000 hatásbecslésre lesz szükség a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § alapján. Kb övezet kijelölésekor is szükséges a csereterület biztosítása TrTv 12. § (2) szerint. Az új településterven a tanya övezetként vagy szabályozási elemként való feltüntetetés csak akkor lehetséges, ha a TÉKA 36. § (8) szerinti összes „tanya” feltétel teljesül. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - 25.§ Ökológiai hálózat magterületének övezete, 26.§ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet - a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról - 36. § - Tanyákra vonatkozó rendelkezések Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet - 10. § - A Natura 2000 területekre vonatkozó szabályok	✓
L20.	276549 m2	Magánszemély	0808/6 hrsz. tulajdonosa kéri az ingatlana épületekkel beépített, majorként használt 2 ha 0352 m2 nagyságú részének Mgy övezetből való kivételét, telekmegosztási és épületfeltüntetés célból.		TÉKA és az új HÉSZ-ben megalkotásra kerülő mezőgazdasági övezetekre vonatkozó előírások figyelembevételével más mezőgazdasági övezetbe sorolása az adott telekrésznek főépítési szempontból támogatható, az ügyfél a szükséges geodéziai mérést elkészítette. A telkrészen meglévő, a Natura 2000 terület kijelölését megelőzően épült mezőgazdasági épületek állnak.	Támogatásra javasolt az alábbiak figyelembevételével A telek a település viszonylatában átlagosnál jobb minőségű termőföld, ahol új beépítésre szánt terület kijelölését a Földtörvény nem támogatja, a telek belesik a Trtv. 12.§ 250 m széles be nem építhető területsávba, ökológiai hálózat ökofolyosó érinti ahol a TrTv. 25 és 26.§ szerint új beép. terület nem jelölhető ki, puffterület és tájképvédelmi terület érinti. Natrura 2000 terület érinti a telket, így várhatóan az átsoroláshoz Natura 2000 hatásbecslésre lesz szükség, a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § alapján. Bármely átsoroláshoz Natura 2000 hatásbecslésre lesz szükség. Különleges beépítésre nem szánt (Kb jelű) övezet kijelölésekor is szükséges a csereterület biztosítása. Az új településterven a tanya övezetként vagy szabályozási elemként való feltüntetetés csak akkor lehetséges, ha a TÉKA 36. § (8) szerinti összes „tanya” feltétel teljesül. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - 25.§ Ökológiai hálózat magterületének övezete, 26.§ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet - a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról - 36. § - Tanyákra vonatkozó rendelkezések Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet - 10. § - A Natura 2000 területekre vonatkozó szabályok	✓

LH1.	-	Magánszemély (ikt. Szám:1127-2/2025)	Üh-1 övezetben oldalkert mértének csökkentése, mely jelenleg min. 4 méter. A kérelemmel érintett telek kb. 6 m széles, melyre így csak 2 m széles épület lenne építhető.	HÉSZ normaszövegét érintő kérelem.	Az oldalkert mindegyik horgászto mentén probléma, így a TÉKA 46. § (3) b) ba) pontjában kapott felhatalmazás szerint a környezetére kiterjedően, övezeti előírás szintjén megállapítható lenne.	Támogatásra javasolt A HÉSZ előírásai, építési övezet és övezetek paraméterei felülvizsgálatra kerülnek, figyelembe véve a magasabbrendű jogszabályokban foglalt követelményeket.	✓
LH2.	-	Magánszemélyek (ikt. Szám:1127-11/2025, C/1127-14/2025)	Mk-k övezetben a beépíthetőség növelésének vizsgálata, a TÉKA új szabályai alapján.	HÉSZ normaszövegét érintő kérelem.	TÉKA 34. § (11) és 1. melléklet 2. táblázat 12. pontja szerinti lehetőség 3 %-ról 10 %-ra emelkedett, azonban lakóépület elhelyezése az infrastruktúra hiánya miatt Mk-k övezetben továbbra sem támogatható.	Támogatásra javasolt A HÉSZ előírásai, építési övezet és övezetek paraméterei felülvizsgálatra kerülnek, figyelembe véve a magasabbrendű jogszabályokban foglalt követelményeket.	✓