

# ISASZEG VÁROS

## MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

(Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület)  
(véleményezésre előkészített dok.)



Kovaterv Kft. 2021. december.



**ALÁÍRÓLAP**  
**ISASZEG VÁROS MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**  
(Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület)

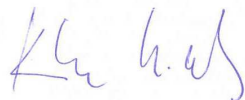
Megbízó: Isaszeg Város Önkormányzata

Tervező: Kovaterv Kft.  
3041 Héhalom Petőfi u. 11.

Kovács Miklós  
ügyvezető ig.



Felelőstervező: Ferencz László  
vezető településtervező  
TT1-13-0299



Munkatárs: Kovács Miklós  
Okl. építészmérnök

## TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés

### **A. Megalapozó vizsgálat-alátámasztó munkarészek:**

Helyzetfeltárás  
Helyzetelemzés  
Helyzetértékelés  
Alátámasztó javaslatok  
V-SZT-7 Probléma tékép

### **B. Jóváhagyandó munkarészek:**

II. Helyi építési szabályzat módosító rendelete

1 sz. Melléklet - SZT-7M Szabályozási Terv (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) M 1:2000

**ISASZEG VÁROS MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**  
(Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület)  
**MEGALPOZÓ VIZSGÁLAT**

**Bevezetés**

Isaszeg város képviselő testülete 2021. decemberében megbízta irodánkat (Kovaterv Kft. Héhalom, Petőfi u. 11. sz.) a Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt területen a Gábor Dénes Óvoda, Általános Iskola és Technikum fejlesztésének érdekében a városközponti vegyes terület övezetének változásához szükséges település rendezési eszközök módosításának elkészítésével. A 156/2020.(X.02.) sz. határozatában nyilvánította ki, hogy a tervezett fejlesztés kiemelt önkormányzati cél.

**A módosítás alapvető célja, hogy a tömbben lévő Gábor Dénes Iskola által használt ingatlanok (2499/1,2,3 hrsz.) területe fejleszthető legyen és a tervezett telekösszevonások megvalósíthatók legyenek. A tervezési területen található érintett ingatlanokból a 2499/3. hrsz-ú a Vt-1 övezet része, míg a 2499/1,2 hrsz-úak a Vt-2\* övezetben vannak, a cél, hogy a tervezett ingatlan rendezés után (a három telek egyesül) a meglévő épületek bővíthetők legyenek, ill. az intézmény az Ady utcáról is megközelíthető legyen.**

**1. Helyzetfeltáró munkarész****1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok**

A módosulással érintett tömb (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) jelenleg is beépített terület Isaszeg város lakott (központi) részein belül. A tervezett övezet változása nem érinti a település egészét jellemző település hálózati összefüggéseket.

**1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata**

A módosulás nem érinti a nagyobb hatáskörű területfejlesztési elképzeléseket, ill. illeszkedik a budapesti agglomeráció egyes településein a jól működő közszolgáltatások fejlesztésére irányuló kezdeményezésekhez.

**1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata**

A módosulás nem ellentétes a településre vonatkozó területrendezési tervekkel (MATrT, PmTrT), az övezeti határ változása után is biztosított a magasabb rendű jogszabályokkal való összhang.

**1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai**

A tervezett változtatás nem érint szomszédos települést.

**1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása**

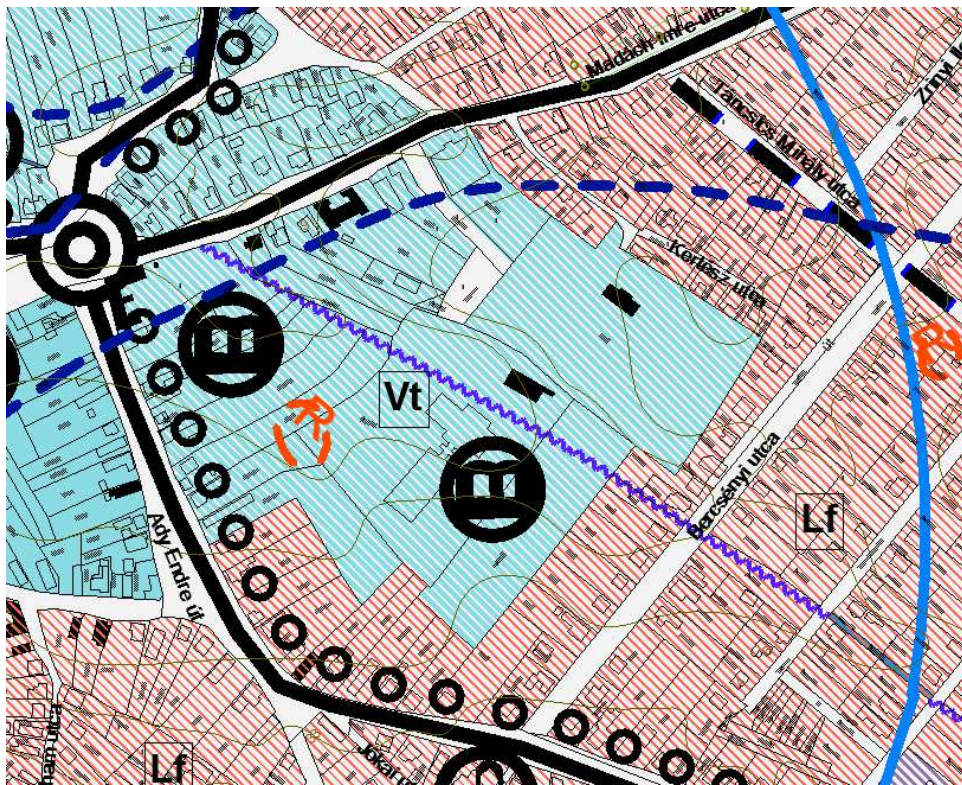
Isaszeg Város Képviselő testülete a 156/2020.(X.02.) KT. sz. határozatában nyilvánította ki a tervezési területen lévő ingatlanok (2499/1./2./3. hrsz.) övezeti átminősítését kiemelt önkormányzati céllá, melyből következik a településrendezési eszközök módosulása.

**1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai**

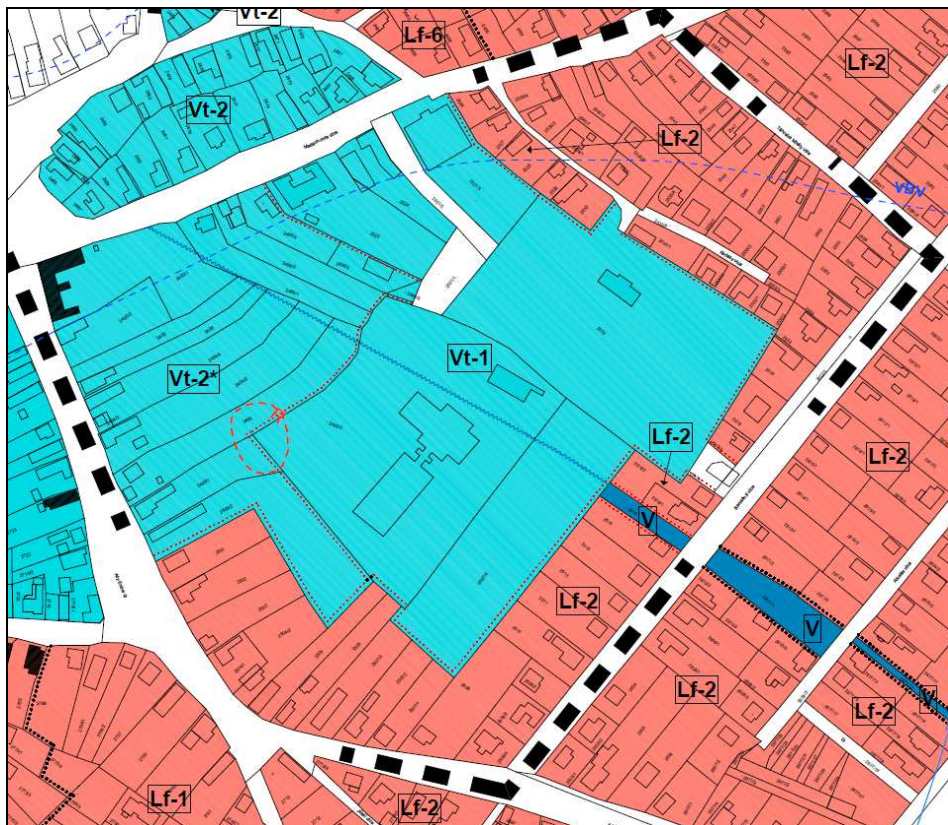
„Az oktatásfejlesztés, humánerőforrásfejlesztés, a művelődés és a közösségi élet színterének fejlesztését támogató program (oktatásfejlesztés, társadalmi integráció elősegítése, közművelődési intézményhálózat bővítése, egészségügyi szolgáltatások színvonalának emelése)” 56/2003. (III.6.) sz. hat., 201/2008.(X.16.) sz. hat., melyek azonosak a jelenlegi fejlesztési elképzelésekkel.



Fejlesztési döntések térképi bemutatása:



209/2014. (X.07.) sz. KT határozat szerint hatályos településszerkezeti terv tervezési területet érintő részlete



a hatályos szabályozási terv (Szt-7) a hat. szerk. tervvel (TSZT-M) összhangban jelöli ki az övezeteket



### 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A módosítás tárgykörében a terület tulajdonosával jött létre településrendezési szerződés.

### 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

#### 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

A koncepció módosítását Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 201/2008.(X.16.) sz. határozatában nyilvánította ki.

A település hatályos Településszerkezeti tervét a 2010-ben, a 198/2010 (IX.23.) sz. Képviselő-testületi határozattal fogadták el, melyet részterületeket érintve a 209/2014. (X.07.) sz. KT határozattal módosított.

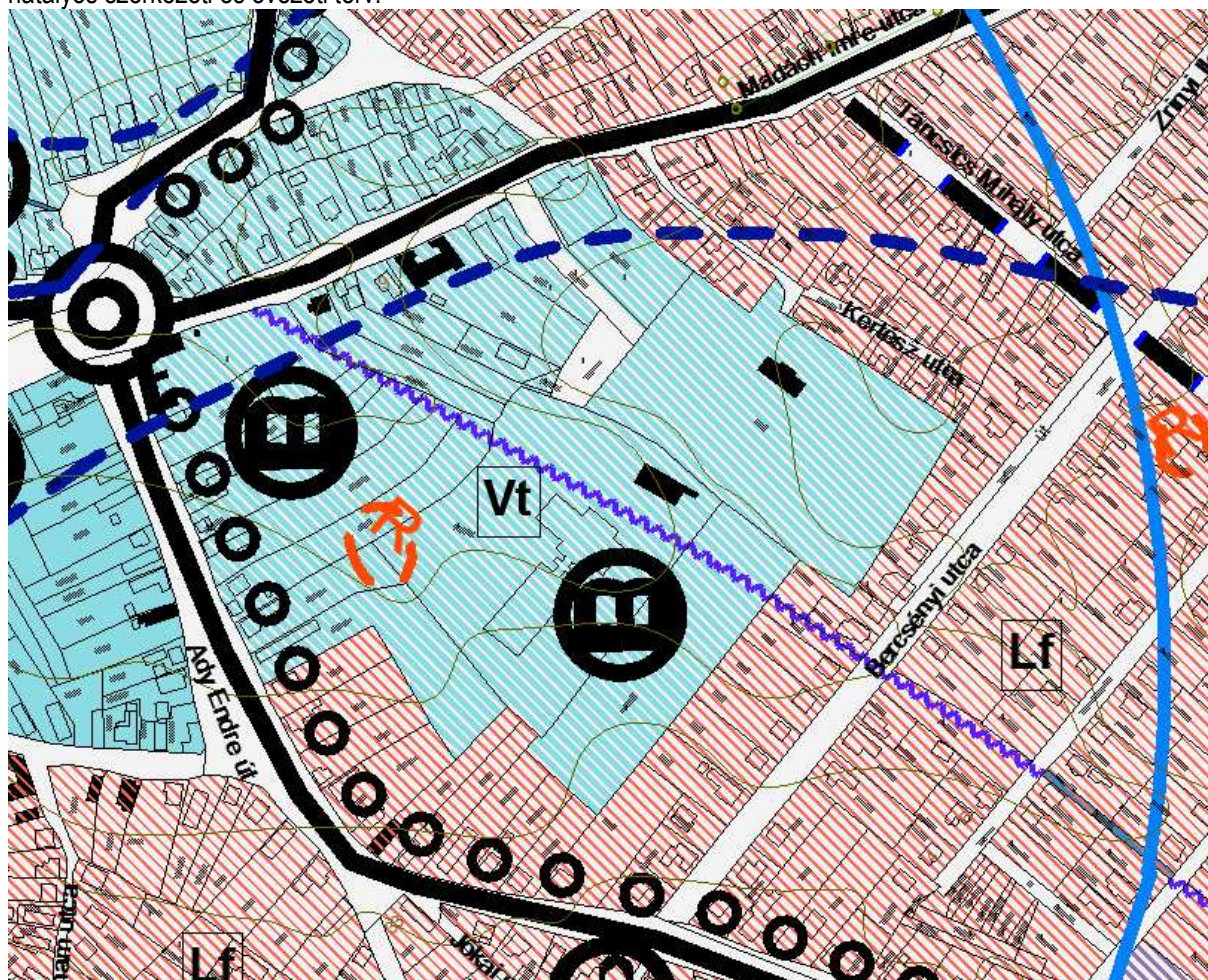
A Helyi Építési Szabályzatról, a többször módosított, 30/2004.(XI.8.) számú önkormányzati rendelet szól.

Egyes rész területeket érintően van a településnek szabályozási terve, de ezek egyike sem érinti a tervezési területet. A HÉSZ mellékleteként hatályban vannak un. Bel- és Külterületi övezeti tervek (ÖT-1M, ÖT-2M).

#### 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos tervek kijelölték a község szerkezeti elemeit. A főbb, meglévő közlekedési elemek mellett a kialakult, különböző lakóterületeket, intézményi és vegyes területeket, gazdasági területeket is ábrázolja, valamint kijelöli a lakóterületi és az ipari, szolgáltató területeket.

A módosulással érintett tömbben Vegyes (Vt), Falusias lakó (Lf) és vízgazdálkodási (V) területet jelöl ki a hatályos szerkezeti és övezeti terv.



hatályos településszerkezeti tervlap tervezési területtel érintett részlete.

### **1.7. A település társadalma**

A lélekszámában gyarapodó település átalakuló társadalmának érték alapú fejlődéséhez elengedhetetlen **a helyi alapfokú intézményhálózat (pl. óvoda, iskola) fejlesztése**. Ez egybe cseng a településrendezési eszközök változtatásának jelenlegi céljával is.

### **1.8. A település humán infrastruktúrája**

A tárgyi módosítás célja, hogy a meglévő humán infrastruktúra fejlesztésének elemeként szolgáló iskola bővítésének lehetőségét biztosítsák a helyi építési és településrendezési szabályozások.

### **1.9. A település gazdasága**

A tervezett módosulás nincs jelentős befolyással a helyi gazdaság alakulására.

### **1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere**

Az önkormányzat támogató célú intézmény fejlesztési tevékenysége érdekében módosulhatnak a tervezési területen az övezeti határok, hogy településközponti vegyes (Vt) építési övezetben elhelyezkedő iskola bővítéséhez a szükséges ingatlanrendezési feladatok elvégezhetőek legyenek.

### **1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások**

A tervezett módosulás nincs jelentős befolyással ezekre a szolgáltatásokra.

### **1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata**

A módosulással érintett tömb (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) jelenleg is beépített terület a település lakott részein belül. Az övezet változásának nincs tájrendezési és természetvédelmi vonatkozása. A tervezési területen nincs védett, vagy védendő táji-, természeti érték, nem része az ökológiai hálózatnak.

### **1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata**

A tervezési területen jellemző zöldfelületi elemek (magán kertek és intézményi-iskolai zöldfelületek) az övezet módosítás során alapvetően nem változnak, a jelenlegi állapot beálltnak tekinthető. Az övezeti módosítása után tervezett ingatlan egyesítéssel létrejövő nagyobb iskolai területen a zöldfelületek fejlesztése jobban biztosítható.

### **1.14. Az épített környezet vizsgálata**

A módosulással érintett tömbben Vegyes (Vt), Falusias lakó (Lf) és vízgazdálkodási (V) területet jelöl ki a hatályos szerkezeti és övezeti terv.

(lásd mellékletben a hatályos szerkezeti és övezeti tervet)

## **2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ**

A meglévő beépített terület övezeti besorolásának változása a terület jelenlegi állapotát figyelembevéve lehetségesnek mondható.

## **3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

### **3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis**

#### **3.1.1. A folyamatok értékelése**

A módosításnak, az övezetek módosításának, övezeti határok áthelyezésnek nincs településszerkezeti, örökségvédelmi akadálya.

#### **3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése**

A Gábor Dénes Iskola fejleszthetőségének alapvető kritériuma az ingatlan területének rendezése. Ehhez a telekalakítási folyamathoz szükséges az övezetek, övezeti határok módosítása, melyre képviselő testületi döntés született. Tehát a települési humán infrastruktúra, az iskola fejlesztése a településrendezési eszközök tervezési területen való módosítása után lehetséges.

### **3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata**

Az önkormányzati hatáskörben meghozott fejlesztési elképzelés és döntés a helyi alap- és középfokú intézmény (iskola) fejlesztésének célját szolgálja.

### **3.2. Problématérkép/értéktérkép**

Az övezeti határ változását az övezeti terv (V-SZT-7) tervlapon ábrázoltuk.

### **3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek**

#### **3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása**

A módosítással a település hatályos tervében kijelölt településrészek lehatárolása nem változik, azt nem befolyásolja.

#### **3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek**

A módosítási részekben nincsenek szegregált területek.

#### **3.3.3. beavatkozást igénylő területek**

A módosítási részekben nincsenek beavatkozást igénylő területek.

## **4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK**

### **Területfelhasználás**

A Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt tömbben jelenleg lakóterület, vízgazdálkodási terület településközponti vegyes terület található.

A tervezett módosítás a település egészét érintő jelentős szerkezeti változásokat nem okoz, nem érinti a meglévő és tervezett úthálózatot és infrastruktúrát, de érinthet örökségi értéket, régészeti lelőhelyet.

A módosítással a beépítésre szánt terület nem változik.

A jelenleg is meglévő településközponti vegyes terület övezeteinek egységesítése tervezett az intézményi fejlesztés érdekében.

A tervezett övezet módosítás a 2499/1, 2499/2 hrsz-ú ingatlanokat érinti (Vt-2\*), az övezeti változással érintett terület nagysága 0,6761 ha.

A tervezési területen az övezeti határ változásával nem változik a településközponti vegyes övezet területe, csak övezeti besorolása. A településrendezési eszközök jóváhagyása után egy ütemben, azonnal megvalósuló építésszabályozásnak tekintendő.

### **Tájrendezés és természetvédelem**

A módosulással érintett tömb (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) jelenleg is beépített terület a település lakott részein belül. Az övezeti határ változásának nincs tájrendezési és természetvédelmi vonatkozása.

### **Zöldfelületi rendszer**

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) a vegyes övezet területének változásával az intézményi funkcióval (iskola) rendelkező ingatlan zöldfelületi rendszerei összhangban a vonatkozó építési előírásokkal nagyobb területen jobban fejleszhető.



## Örökségvédelem

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) örökségi érték, nyilván tartott régészeti lelőhely található, de a tervezett övezet módosítás az örökségi értékek védelmét nem vaszélyezteteti.

## Közlekedés

A módosulással érintett tömb (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) meglévő és tervezett közlekedési jellemzői az övezeti határ változásával nem változnak, szerkezeti változást nem indukál a módosulás.

## Közműellátás

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) jelenleg is teljes közművesítettség van, az övezeti határ változásával ez az állapot a továbbiakban is teljesül.

## Környezetvédelem

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) az övezeti határ változása nem jelent változást a hatályos környezetvédelmi intézkedések tekintetében.

## Védőterületek és védősávok

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics által határolt terület) az övezeti határ változása nem eredményezi a meglévő védőterületek és védősávok változását.

## Korlátozások

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) jelenleg sincs és a jövőben sem tervezett építési korlátozás.

## 5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településre és a tervezési területre vonatkozó magasabb szintű hatályos területrendezési tervek:

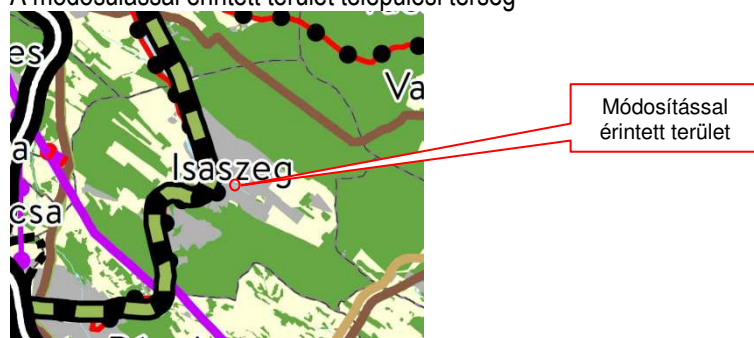
2018. évi CXXXIX. tv. (MATrT)- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről.

20/2020. (VI.30.) Önkormányzati rendelet (PmrT)-Pest megye területrendezési tervéről.

A tervezési területen a módosulással érintett terület jelenleg is beépítésre szánt terület, települési térség, az övezet, ill. szabályozási elemek változásával a beépítésre szánt területek nem változnak, a tervezett módosulások nem ellentétesek a magasabb rendű jogszabályokkal.

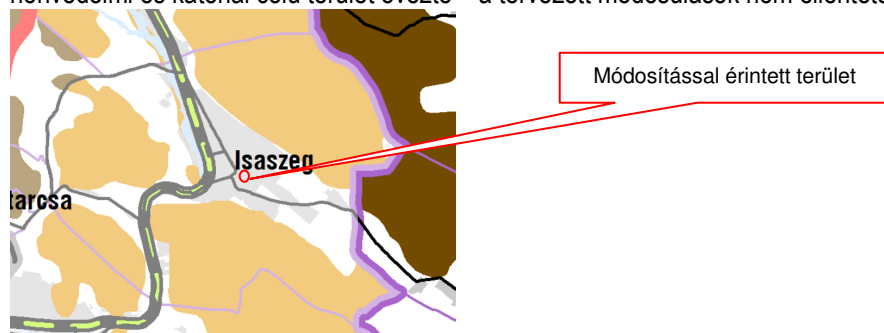
2018. évi CXXXIX. tv., a MATrT Isaszeg, ill. a tervezési területet érintő intézkedései:

A módosulással érintett terület települési térség

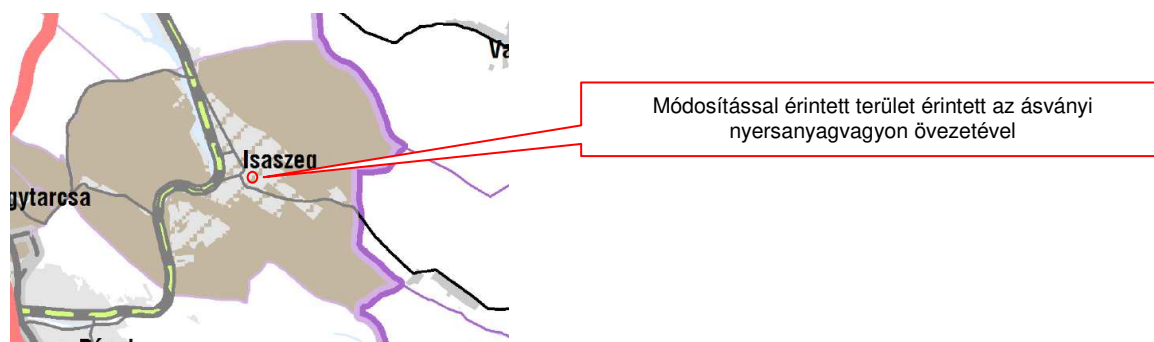


az Ország Szerkezeti Tervének részlete

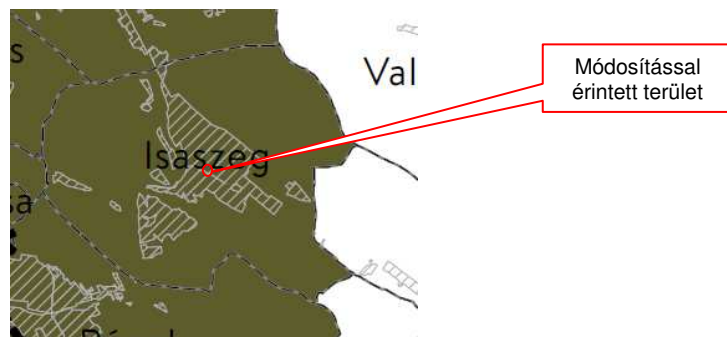
A módosulással érintett terület érinti a tájképvédelmi terület övezete, az ásványi nyersanyagvagyon övezete, honvédelmi és katonai célú terület övezete – a tervezett módosulások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.



tájképvédelmi terület övezet térképi részlete



ásványi nyersanyagvagyon övezete térképi részlete



honvédelmi és katonai célú terület övezetének térképi részlete

20/2020. (VI.30.) Önkormányzati rendelet (PmrT)- Isaszeg, ill. a tervezési területet érintő intézkedései:

A módosulással érintett terület városias települési térség, a Budapesti agglomeráció része



Pest megye Szerkezeti Tervének részlete

A módosulással érintett terület része a „meghatározott turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetének”- a tervezett módosulások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.

#### **6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE**

A biológiai aktivitásérték számítását az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezetalakításáról és védelméről értelmében csak akkor kell elvégezni, ha a településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A tárgyi övezet módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitásérték számítására jelen esetben nincs szükség.

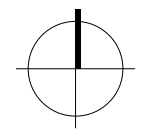
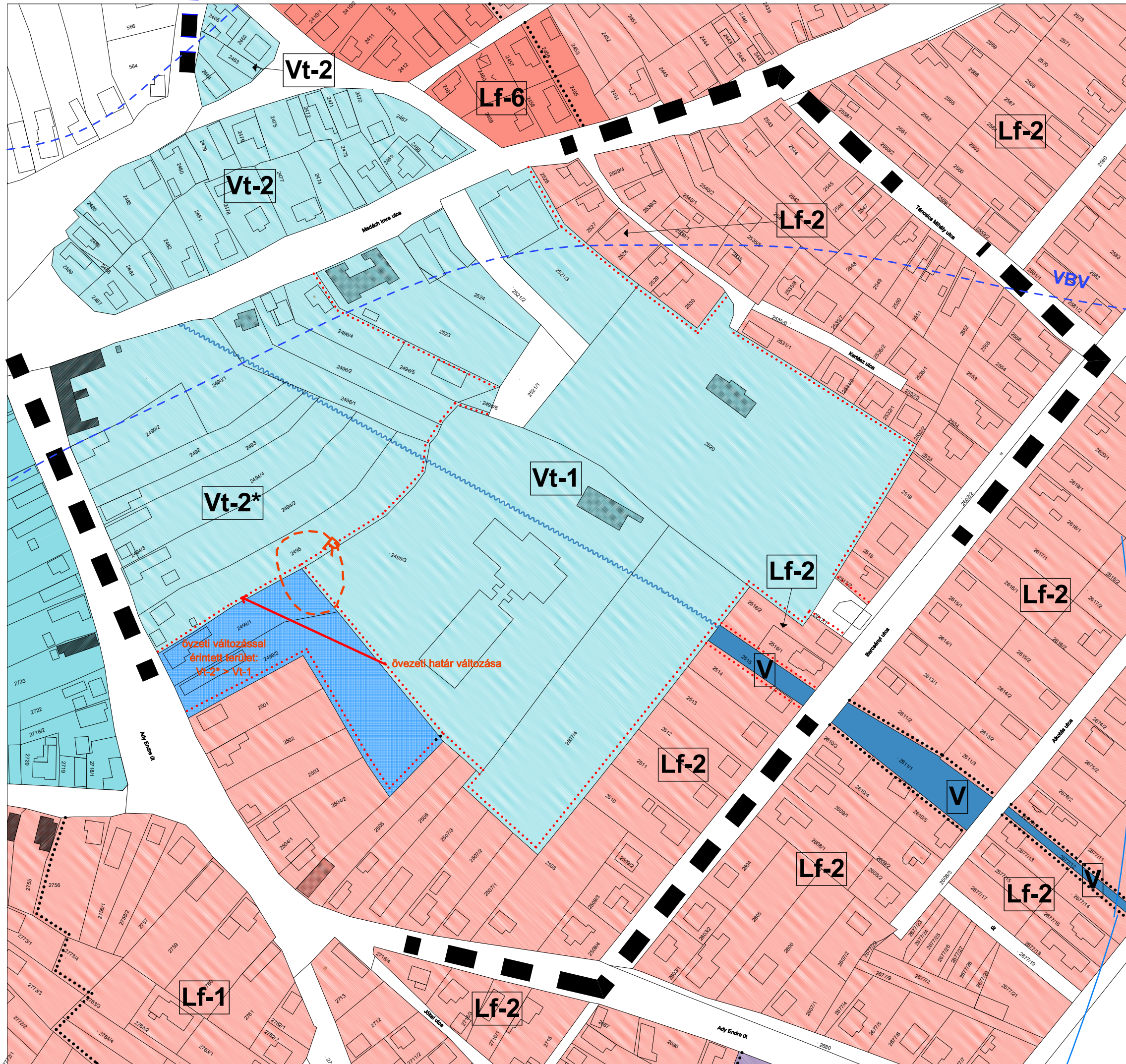
#### **7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY**

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) örökségi érték, nyilván tartott régészeti lelőhely található. A lelőhely védelmét a hatályos jogszabályok szerint biztosítani kell.









Ferencz László sk.  
vezető településtervező  
TT1-13-0299

Héhalom, 2021. december hó






**JELMAGYARÁZAT:**

-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
-  TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  ÖVEZET HATÁR
  
-  **Lf** FALUSIAS LAKÓÖVEZET
-  **Vt** TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES ÖVEZET
-  **V** VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
  
-  ÖVEZETI JEL
-  ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

Övezeti változással érintett terület: Vt-2\* > Vt-1  
 Övezeti határ változása

<b>KOVATERV Kft.</b> Héhalom, Petőfi S. u. 11. tel., fax: 06-20-669-5622, email: kovacs.miklos@kovaterv.hu		
munka megnevezése: <b>Településrendezési Eszközök Módosítása</b> Madách, Ady, Bercsényi, Tánács utcák által határolt terület		
rajz megnevezése: <b>PROBLÉMATÉRKÉP</b>	lépték: <b>m 1:2000</b>	rajzsorszám: <b>V-SZT-7</b>
megbízó: <b>ISASZEG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b> 2117 Isaszeg, Rákóczi u. 45.	2021.12. hó	
felelős tervező: Ferencz László, okl. építészmérnök TT/1-13-0299	munkatárs: Kovács Miklós, okl. építészmérnök É-12-0150	
tervezési dátum: <i>Ferencz László</i>		



**Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2022 (..) önkormányzati rendelete  
Isaszeg Város helyi építési szabályzatáról  
szóló 30/2004. (XI.8.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő -testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXX. tv. 13. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladat körében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Torvény 62. §. (6) bek. 6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró a 314/2012.(XI.8.) Korm. r. 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek, szomszédos önkormányzatok, valamint a Partnerek és az Állami Főépítész véleményének kikérésével az Isaszeg Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2004. (XI. 8) Önk. rendelet (továbbiakban ÖR) módosítására megalkotja az alábbi rendeletet és jóváhagyja annak mellékleteit.

**1. §**

*Az ÖR 1.§ (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:*

(3) A HÉSZ mellékletét képezi:  
11.sz. SZT-7M: Szabályozási terv (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület), egyúttal hatályát veszti az SZT-7 szabályozási terv.

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**2. §**

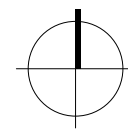
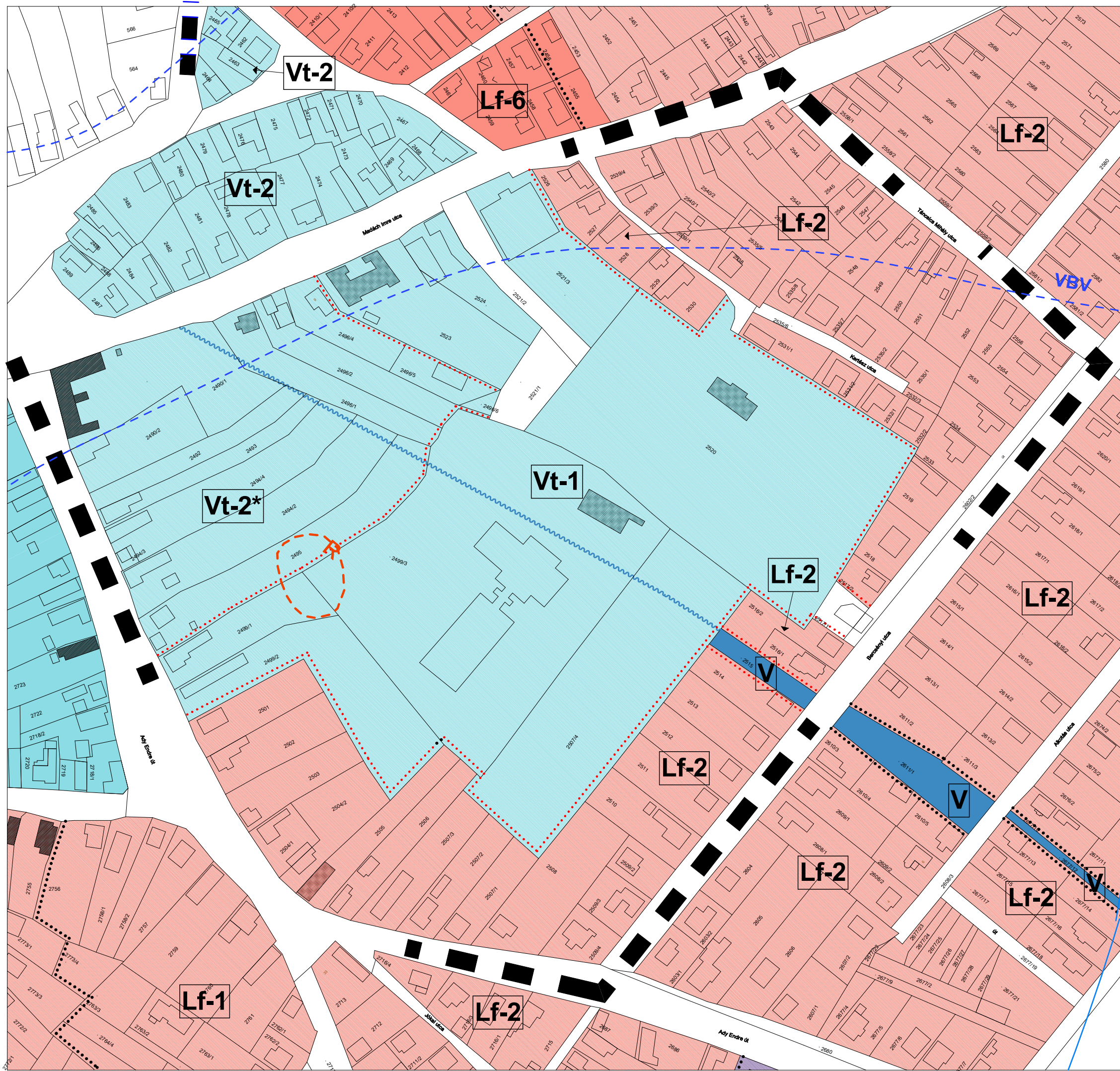
(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Isaszeg, 2022. ..

Tóthné Pervai Katalin  
jegyző

Hatvani Miklós  
polgármester





**JELMAGYARÁZAT:**

- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
- TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÖVEZET HATÁR
  
- Lf** FALUSIAS LAKÓÖVEZET
- Vt** TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES ÖVEZET
- V** VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
  
- V** ÖVEZETI JELE
- Vt-1** ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

KÉSZÜLT ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.  
**A SZABÁLYOZÁSI TERV CSAK A HÉSZ-SZEL EGYÜTT ÉRVÉNYESI!**  
 A ..../2022. (...) rendelet melléklete

**KOVATERV Kft.** Héhalom, Petőfi S. u. 11.  
 tel., fax: 06-20-669-5622, email: kovacs.miklos@kovaterv.hu

munka megnevezése: **Településrendezési Eszközök Módosítása**  
 Madách, Ady, Bercsényi, Tánács utcák által határolt terület

rajz megnevezése: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b>		lépték: <b>m 1:2000</b>
		rajzszám: <b>SZT-7M</b>
megbízó: <b>ISASZEG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b> 2117 Isaszeg, Rákóczi u. 45.		2021.12. hó
		tervfázis: véleményezési dok.
felelős tervező: Ferencz László, okl. építészmérnök TT/1-13-0299	munkatárs: Kovács Miklós, okl. építészmérnök É-12-0150	

*Ferencz László*



**Isaszeg Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testülete**

**Kivonat**

a Képviselő-testület 2020. október 02-án megtartott  
rendkívüli, nyílt üléséről

**156/2020.(X.02.) Kt. határozat:**

**Tárgy:** az Isaszeg, 2499/1, 2499/2, 2499/3 helyrajzi számú ingatlanok övezeti  
átminősítésének kiemelt önkormányzati céllá történő nyilvánítása

Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Pünkösdi  
Egyház tulajdonában és kezelésében lévő Gábor Dénes Óvoda, Általános  
Iskola és Technikum fejlesztéséhez szükséges 2499/1, 2499/2, 2499/3  
helyrajzi számú ingatlanok övezeti átminősítését kiemelt önkormányzati  
céllá nyilvánítja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Hatvani Miklós polgármester

Tóthné Pervai Katalin sk.  
jegyző

Hatvani Miklós s.k.  
polgármester

A kivonat hitelül:

Isaszeg, 2020. október 02.



*Szalárdyné Szalma Szilvia*

Szalárdyné Szalma Szilvia  
jegyzőkönyvvezető