

44/2024

**Isaszeg Város Polgármestere  
Isaszeg**

**ELŐTERJESZTÉS**

***a Képviselő-testület 2024. március 21-i a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatának 9. § (12) bekezdése alapján telefonon összehívott rendkívüli ülésére***

**Tárgy:** Javaslat Isaszeg Város településterv rendezési terv elkészítésével összefüggésben, településfejlesztésről szóló döntésre.

  
**Készítette:** Padányi József műszaki és beruházási osztályvezető

  
**Egyeztetve:** Mészáros Edit gazdálkodási osztályvezető

  
**Ellenőrizte:** Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető

  
**Látta:** Tóthné Pervai Katalin jegyző

**Tárgyalja:** Pénzügyi, Jogi, Városfejlesztési Bizottság

A napirendi pontot **nyílt** ülésen kell tárgyalni.  
Az előterjesztés elfogadásához **egyszerű** többséggel hozott döntés szükséges.

## ELŐTERJESZTÉS

### *a Képviselő-testület 2024. március 21-i a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatának 9. § (12) bekezdése alapján telefonon összehívott rendkívüli ülésére*

**Tárgy:** Javaslat Isaszeg Város településterv rendezési terv elkészítésével összefüggésben, településfejlesztésről szóló döntésre.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Tisztelt Képviselő-testület!

Isaszeg 2022. évben kezdte meg Isaszeg településtervének a kidolgozását. 2023. évben Isaszeg Város Településfejlesztési Terve (ITTS) elfogadásra került a 241/2023.(XII.21.) Kt. határozattal.

A rendezési terv tervezése megkezdődött, az egyeztetéssel kapcsolatos követelményeket „A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) tartalmazza.

Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete 67/2022. (IV. 28.) Kt. határozatával döntött Isaszeg Város településtervének elkészítéséről, 244/2022. (XII. 16.) Kt. határozatában a tervezési program elfogadásáról, majd a 161/2023.(IX.21.) Kt. határozatával a tervezet társadalmi egyeztetéséről.

A TTr. részletesen meghatározza a rendezési terv egyeztetési szabályait és a kapcsolódó Képviselő-testületi döntések tartalmi elemeit is.

A TTr. 59. § (2) bekezdése alapján a „*településterv, készítését az önkormányzat képviselő-testületének*

*a) a készítés vagy módosítás tényét,*

*b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*

*c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*

*d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását*

*együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A fentiek alapján a településterv egyeztetési eljárásának lefolytatásához

(államigazgatási egyeztetéséhez) szükséges a TTr. 59. § (2) bekezdés szerinti tartalmi elemekkel bíró döntés, így kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a TTr. szerinti tartalmi és formai követelményeknek is megfelelő döntésre.

...../2024. (III.21.) Kt. határozati javaslat

1. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 67/2022. (IV. 28.), a 244/2022. (XII. 16.) és a 161/2023.(IX.21.) Kt. határozataival összhangban Isaszeg Város Új Településrendezési Terv elkészítésével összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTr.) 59. § (2) bekezdés figyelembevételével, a település fenntartható fejlesztése érdekében az alábbiakról dönt:
  - a) Isaszeg Város Településterv, **rendezési terv elkészítése indokolt és szükséges;**
  - b) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglalt kötelezettségnek eleget téve **dönt arról és igazolja, hogy az elfogadott Településfejlesztési Tervben (TTITS) már meghatározott, és ezzel összhangban az Isaszeg Rendezési Tervében kijelölt új beépítésre szánt területeket csak olyan használati célra növelte, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.** Az új beépítésre szánt területek kijelölésének alátámasztását a tervezet, ezen belül az alátámasztó javaslat és a tervezethez kapcsolódó terviratok tartalmazzák. Isaszeg Rendezési Terv tervezetében, az új beépítésre szánt területek kijelölésével érintett területek, a TTITS-ben:
    - ba) 8. sorszámmal jelölt, „Dányi úti lakópark” területén a 017/8-9, 4015/1-3,5-10 hrsz-ú telkeket érintően mezőgazdasági területen lakóterület kialakítása;
    - bb) 9. sorszámmal jelölt, Öreghegy alatti területen, a 072/11,12,13,15,3,8,9, a 070/6 és /17 hrsz-ú telkeken a jelenleg beépítésre nem szánt mezőgazdasági besorolású területen, üdülő jellegű terület kialakítása;
    - bc) 17. sorszámmal jelölt, a Dobó utcában a 0145/56,57 hrsz- ú telkek területét érintően, jelenleg mezőgazdasági besorolású területen lakóterület kialakítása;
    - bd) 19. sorszámmal jelölt, a Buda utca 105, 106 hrsz- ú, mezőgazdasági besorolású területeken lakóterület kialakítása;
    - be) 20. sorszámmal jelölt, 036/16-66 hrsz-ú „Pap-hegyi” telkek területén a mezőgazdasági besorolású területeken, üdülőterület kialakítása;
    - bf) 21. sorszámmal jelölt, a Nemzeti Biodiverzitás- és Génmegőrzési Központ 0146/26 hrsz-ú telke esetében a mezőgazdasági területen, a fennálló hasznosításnak megfelelő építési övezet meghatározása;

- bg) 22. sorszámú jelölt, a Kodály Zoltán u. melletti 04/7 hrsz-ú ingatlan területén a mezőgazdasági besorolású területen, lakóterület kialakítása.
- c) elfogadja a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó, a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést.

2. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, új rendezési terv kidolgozásával és egyeztetésével kapcsolatban a szükséges településrendezési eljárások és egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt Isaszeg Város Önkormányzat képviselével.

**Határidő:** 2024. december 31.

**Felelős:** Hatvani Miklós polgármester

Isaszeg, 2024. március 19.

  
  
**Hatvani Miklós**  
polgármester

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

### Isaszeg Város Rendezési Tervének kidolgozásához szükséges Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról

Jelen főépítész feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: új Tr.) 7.§ (7) bekezdése alapján készült.

Az A) pont szerinti tervezet az új Tr. tartalmi követelményei szerint készült.

**A) A Településterv kidolgozásának a tárgya:**  
Isaszeg Város Rendezési Terve

**B) A Rendezési Terv kidolgozásához szükséges Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalma:**

Tárgyi tervezet kidolgozásához a Megalapozó Vizsgálatot és Alátámasztó javaslatot az alábbi tartalommal és részletezettséggel szükséges kidolgozni:

A 2023 évben elfogadott Isaszeg Város TTITS, és a kapcsolódó megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználható, ezen megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészeket kizárólag a Rendezési Tervnek megfelelő részletezettséggel és tartalmi mélységgel szükséges kiegészíteni azon tartalmi elemek tekintetében ahol a rendezési terv a fejlesztési terv megállapításain túlmutat, és ahol a HÉSZ tervezet a hatályos HÉSZ előírásaihoz képest jelentős változást tervez és a változás nem a magasabb szintű jogszabályból következik. Tartalmi struktúra:

#### 1. Előzmények

#### 2-3. Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat:

A fent részletezett tartalom szerint a településrendezési, az új beépítésre szánt területek kijelölése és a jelentős változással érintett területek tekintetében a területrendezési és a tájrendezési munkarészek kidolgozása szükséges.

A környezeti értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány elkészítése szükséges, az új beépítésre szánt területek kijelölése és a jelentős változással érintett területek tekintetében.

#### 4. Jóváhagyandó munkarész

HÉSZ tervezet és mellékletek

#### 5. Mellékletek

Döntések, terviratok

A szakági munkarészek tekintetében a teljes településre 2023. évben TTITS, hozzá Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat készült. A megalapozó vizsgálat, és alátámasztó javaslat munkarészei felhasználhatók, azokat ismételtelen nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni.

Budapest, 2024. március 02.



Kovács Beáta  
főépítész