

79/2024.

**Isaszeg Város Polgármestere  
Isaszeg**

**ELŐTERJESZTÉS**

*a Képviselő-testület 2024. június 20-i rendkívüli ülésére*

**Tárgy:** Javaslat Isaszeg Város hatályos településrendezési eszközei négy területre vonatkozó módosításának jóváhagyására és településrendezési szerződések megkötésének elrendelésére.



**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

Az előterjesztést **nyílt** ülésen lehet tárgyalni  
A határozati javaslat elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges

# ELŐTERJESZTÉS

## *a Képviselő-testület 2024. június 20-i rendkívüli ülésére*

**Tárgy:** Javaslat Isaszeg Város hatályos településrendezési eszközei négy területre vonatkozó módosításának jóváhagyására és településrendezési szerződések megkötésének elrendelésére.

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Isaszeg Város településtervének elkészítése jelenleg folyamatban van. Három ingatlan tulajdonosa részéről időközben az alábbi táblázat 1.-3. pontja szerinti ingatlanokra szólóan megkeresés érkezett, hogy még a településterv elkészülése és jóváhagyása előtt szükségük lenne az ingatlanukra vonatkozó szabályozási előírások módosítására és ennek érdekében településrendezési szerződést kívánnak kötni Isaszeg Város Önkormányzatával.

Isaszeg Város Önkormányzata a 0203 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonban lévő területre bérleti szerződést kötött a 178/2023.(IX.21.) Kt. határozat alapján a Pálfi Vill Kft-vel 28 évre szólóan, hogy a területen napelemparkot kíván megvalósítani. A bérleti szerződés szerint az ingatlan bérlő igényeinek megfelelő nagyságú területekre szóló megosztását a bérleti szerződésben az önkormányzat vállalta. A megosztás végrehajthatóságához azonban a településrendezési eszközök módosítása szükséges, hiszen a jelenlegi övezeti előírások az ingatlan megosztását nem teszik lehetővé. A településrendezési eszközök módosításának költsége ebben az esetben az önkormányzatot terheli.

Isaszeg Város főépítészével konzultálva a vonatkozó jogszabály lehetőséget ad erre a négy területre vonatkozóan gyorsított eljárással – függetlenül a készülő településtervtől – a szabályozási eszközök módosítására, amihez szükséges, hogy az érintett területeket az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa.

Az elvégzendő tervezési feladatokra árajánlatok kerültek bekérésre, mely alapján a magáncélból igényelt 1.-3. sorszám alatt nevezett három területre vonatkozóan a településrendezési szerződés megkötésre kerülhet az ingatlanok tulajdonosaival. Az árajánlatok beérkezési határideje 2024. június 14-e 14,00 óra, melyek tartalma az előterjesztés készítéséig még nem ismert.

Az elvégzendő tervezési feladat részletezve az alábbi:

<b>Tervezési feladat:</b>		Isaszeg hatályos településrendezési eszközeinek módosítása 4 témában	
<i>Ssz.</i>	<i>Tervezési feladat</i>	<i>TSZT módosítás szükséges</i>	<i>HÉSZ, SZT módosítás szükséges</i>
1.	Az Isaszeg, Dózsa György u. 55. (hrs:2195/2) alatti ingatlanon jelenleg élelmiszerbolt működik. Feladat a rendeltetésnek és a kialakult beépítésnek megfelelő területfelhasználás (Gksz, Vt vagy Lk) és övezet meghatározása, a területre hatályos Lf-2 építési övezet módosításával, illetve szabályozási vonalak meghatározásával. A szabályozási vonal szükségessége miatt a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével járhat.	igen	igen
2.	Az Isaszeg, Rózsa u. 8. (hrs:1022/1) alatti ingatlan jelenleg iroda és bemutatóterem rendeltetéssel működik. A cég tulajdonosa a telken és a szomszédos telkeken telephelyet kíván létesíteni (a szomszédos ingatlanokat már megvásárolta a kialakíthatóság érdekében). A területen a tervezett fejlesztésnek megfelelő területfelhasználás és építési övezet (javasoltan „Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató”) meghatározása szükséges a területre hatályos Lf-2 övezet módosításával. A várható építési övezeti paraméterek: kialakítható legkisebb telekterület 3000 m2, megengedett legnagyobb beépítettség 35%, legkisebb zöldfelület 30%, legnagyobb épületmagasság 7,0 m, beépítési mód: szabadonálló.	igen	igen
3.	Az Isaszeg, hrsz:0185/33 jelenleg Gksz-1 övezeti besorolású 13.613,0 m2 területű ingatlan tulajdonosa az ingatlant két részre kívánja osztani, egy 9000,0 m2 és egy 4613,0 m2 nagyságú ingatlanra, azonban a jelenlegi övezeti besorolás, ami minimális telekméretként 5000 m2-t ír elő ezt nem teszi lehetővé. A telekalakítás érdekében az övezeti előírások felülvizsgálata és új építési övezet meghatározása szükséges. A telektömbben a terület környezetében az övezeti határok korrekciója szükséges. A területen a szabályozási	igen	igen

	vonali módosítása is szükségessé válhat.		
4.	Isaszeg Város Önkormányzata az önkormányzat a tulajdonában lévő 0203/4 hrsz-ú 4,8201 ha területű ingatlan napelem park célú hasznosítását tervezi, melyet a beruházó igényeinek megfelelően az ingatlan több ingatlanrészre történő megosztásával szükséges végrehajtani. Az ingatlan jelenleg Ks-1 övezeti besorolású, ahol a minimálisan kialakítható telekméret 15.000,0 m <sup>2</sup> . A beruházó által igényelt terület 4 db x 10.000,0 m <sup>2</sup> plusz a lakóövezettel határos maradványterület. A telekalakítás realizálhatósága érdekében szükséges az övezeti paraméterek módosítása új övezet kialakításával, a rendeltetésnek megfelelő területfelhasználás megállapításával, illetve a lakóterület szabályozási vonalának megváltoztatásával.	igen	igen

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

### **.../2024. (VI.20.) Kt. határozati javaslat**

1. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Isaszeg, Dózsa György u. 55. (hrsz:2195/2), az Isaszeg, Rózsa u. 8. (hrsz:1022/1), Isaszeg, hrsz:0185/33 és az Isaszeg Város Önkormányzata tulajdonában lévő 0203/4 hrsz-ú területeket kiemelt fejlesztési területekké nyilvánítja.
2. Isaszeg Város Képviselő-testülete támogatja az Isaszeg, Dózsa György u. 55. (hrsz:2195/2) „a rendeltetésnek és a kialakult beépítésnek megfelelő területfelhasználás (Gksz, Vt vagy Lk) és övezet meghatározása, a területre hatályos Lf-2 építési övezet módosításával, illetve szabályozási vonalak meghatározásával. A szabályozási vonal szükségessége miatt a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével járhat” tartalmú, az Isaszeg, Rózsa u. 8. (hrsz:1022/1) alatti ingatlan „jelenleg iroda és bemutatóterem rendeltetéssel működik. A cég tulajdonosa a telken és a szomszédos telkeken telephelyet kíván létesíteni (a szomszédos ingatlanokat már megvásárolta a kialakíthatóság érdekében). A területen a tervezett fejlesztésnek megfelelő területfelhasználás és építési övezet

*(javasoltan „Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató”) meghatározása szükséges a területre hatályos Lf-2 övezet módosításával. A várható építési övezeti paraméterek: kialakítható legkisebb telekterület 3000 m<sup>2</sup>, megengedett legnagyobb beépítettség 35%, legkisebb zöldfelület 30%, legnagyobb épületmagasság 7,0 m, beépítési mód: szabadonálló” tartalmú, Isaszeg, hrsz:0185/33 „jelenleg Gksz-1 övezeti besorolású 13.613,0 m<sup>2</sup> területű „ingatlan tulajdonosa az ingatlant két részre kívánja osztani, egy 9000,0 m<sup>2</sup> és egy 4613,0 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanra, azonban a jelenlegi övezeti besorolás, ami minimális telekméretként 5000 m<sup>2</sup>-t ír elő ezt nem teszi lehetővé. A telekalakítás érdekében az övezeti előírások felülvizsgálata és új építési övezet meghatározása szükséges. A telektömbben a terület környezetében az övezeti határok korrekciója szükséges. A területen a szabályozási vonal módosítása is szükségessé válhat” tartalmú és az Isaszeg Város Önkormányzata tulajdonában lévő 0203/4 hrsz-ú „4,8201 ha területű ingatlan napem park célú hasznosítását tervezi, melyet a beruházó igényeinek megfelelően az ingatlan több ingatlanrészre történő megosztásával szükséges végrehajtani. Az ingatlan jelenleg Ks-1 övezeti besorolású, ahol a minimálisan kialakítható telekméret 15.000,0 m<sup>2</sup>. A beruházó által igényelt terület 4 db x 10.000,0 m<sup>2</sup> plusz a lakóövezettel határos maradványterület. A telekalakítás realizálhatósága érdekében szükséges az övezeti paraméterek módosítása új övezet kialakításával, a rendeltetésnek megfelelő területfelhasználás megállapításával, illetve a lakóterület szabályozási vonalának megváltoztatásával” tartalommal a megnevezett területekre vonatkozó településrendezési eszközök módosítását.*

3. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Isaszeg, Dózsa György u. 55. (hrsz:2195/2), az Isaszeg, Rózsa u. 8. (hrsz:1022/1), Isaszeg, hrsz:0185/33 ingatlanok tekintetében elrendeli a 2. pontban jelzett területekre vonatkozó tartalommal, kivéve az önkormányzat tulajdonában lévő 0203/4 hrsz-ú ingatlant, a településrendezési szerződések megkötését, mely alapján az ingatlanukra vonatkozóan a tervezési költségeket az ingatlantulajdonosok kötelesek viselni.
4. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő 0203/4 hrsz-ú ingatlan településrendezési

szerződésének költségeit a 2024. évi költségvetés általános tartalékkerete terhére vállalja.

**Határidő:** 2024. szeptember 30.

**Felelős:** Hatvani Miklós polgármester

Isaszeg, 2024. június 14.

  
Hatvani Miklós  
polgármester

