


23/2026.(III.19.)

Isaszeg Város Polgármestere
Isaszeg

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. március 19-i ülésére

Tárgy: Javaslatt egyes önkormányzati tulajdonú területek szabályozási koncepciójának kialakítására


Készítette: Tóthné Pervai Katalin jegyző


Egyeztetve: Ágh László műszaki és beruházási osztályvezető


Dézsi Noémi gazdálkodási osztályvezető


Ellenőrizte: Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető

Tárgyalja: Pénzügyi- és Közigazgatási Bizottság,
Városfejlesztési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi
Bizottság

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

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2026. február 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat egyes önkormányzati tulajdonú területek szabályozási koncepciójának kialakítására

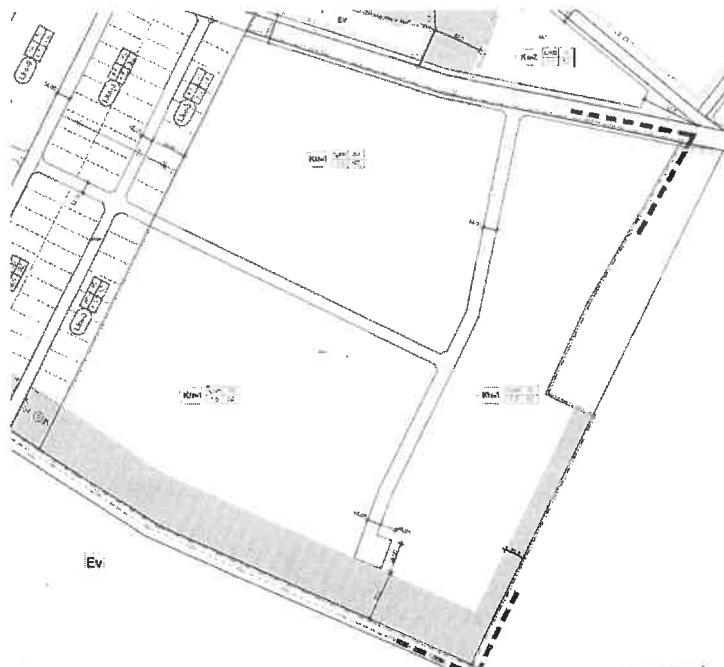
Tisztelt Képviselő-testület!

Isaszeg Város Belterületi- és Külterületi Övezeti tervei, valamint Szerkezeti terve (TSZT) 2010. óta hatályosak. Azóta több területre készült önálló Szabályozási terv (többek között a vasútfejlesztésekkel kapcsolatban), és ezzel párhuzamosan a Helyi Építési Szabályzat szövege is módosult.

A település fejlődése érdekében szükséges változtatni kiemelten az önkormányzat tulajdonában lévő területek szabályozási koncepcióját.

Az alábbiakban körülírt területek szabályozási koncepciójának kialakítása szükséges.

- 1. számú terület** **4050 hrsz., Dány felé vezető országút mellett**
jelenlegi övezet: **Ktr-1** (Különleges területek építési övezeteinek egy típusa)
kivett, belterület, hozzávetőleg 24 ha
egyéb ismert jellemzők: 50 m széles védő zöldsáv,
tájképvédelmi övezet a terület egy része



| | | |
|---|----------------|-----------------------|
| MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV (változással érintett részlet, 1. sz. fejlesztési terület) | | |
| LÉPTÉK: M 1:2.000 nyomtatásban 1:4000 | RAJZSZÁM: ■ | KELT: 2022, 10. hó |
| KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A SZABÁLYOZÁSI TERV CSAK A HÉSSZEL EGYÜTT ÉRVÉNYESI | | |

A fejlesztési koncepció:

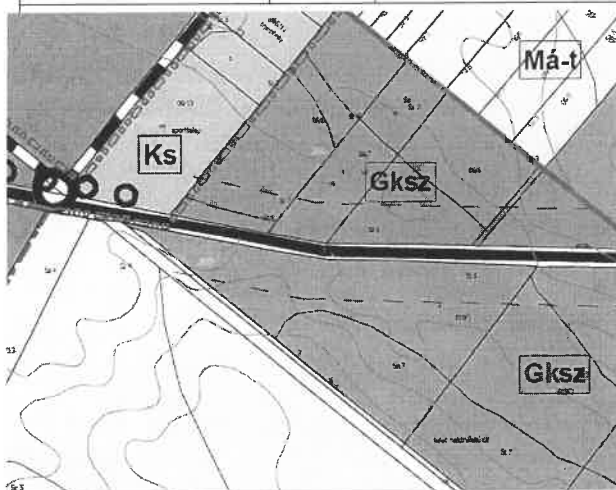
A terület közel két évtizede wellness központ, fürdőkomplexum és szállodák létesítése céljára került szabályozásra. Az eltelt időszakban nem történt számottevő előrelépés a hasznosításra, ezért olyan funkciót és ezzel együtt szabályozási megoldást kell találni, ami reálisan megvalósítható és hozzájárul a település fejlődéséhez.

- 2. számú terület 019/1 hrsz., Dány felé vezető országút mellett**
jelenlegi övezet: **Má-á** (Mezőgazdasági övezettípus)
TSZT-ben övezeti besorolás: **Gksz** (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet egy típusa.)
külterület, hozzávetőleg 4 ha



MÓDOSÍTOTT KÜLTERÜLETI ÖVEZETI TERV

| | | |
|---|---------------------------|-----------------------|
| LÉPTÉK: M 1:10.000 (NYOMTATÁSBAN 1:14000) | RAJZSZÁM: ÖT-2M | KELT: 2010. 06. hó |
|---|---------------------------|-----------------------|



MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

| | | |
|--|--------------------------------|------------------------|
| LÉPTÉK: M 1:10.000 (NYOMTATÁSBAN 1:14.000) | Tervlap jele: TSZT-M | KELT: 2010. 07. hó. |
|--|--------------------------------|------------------------|

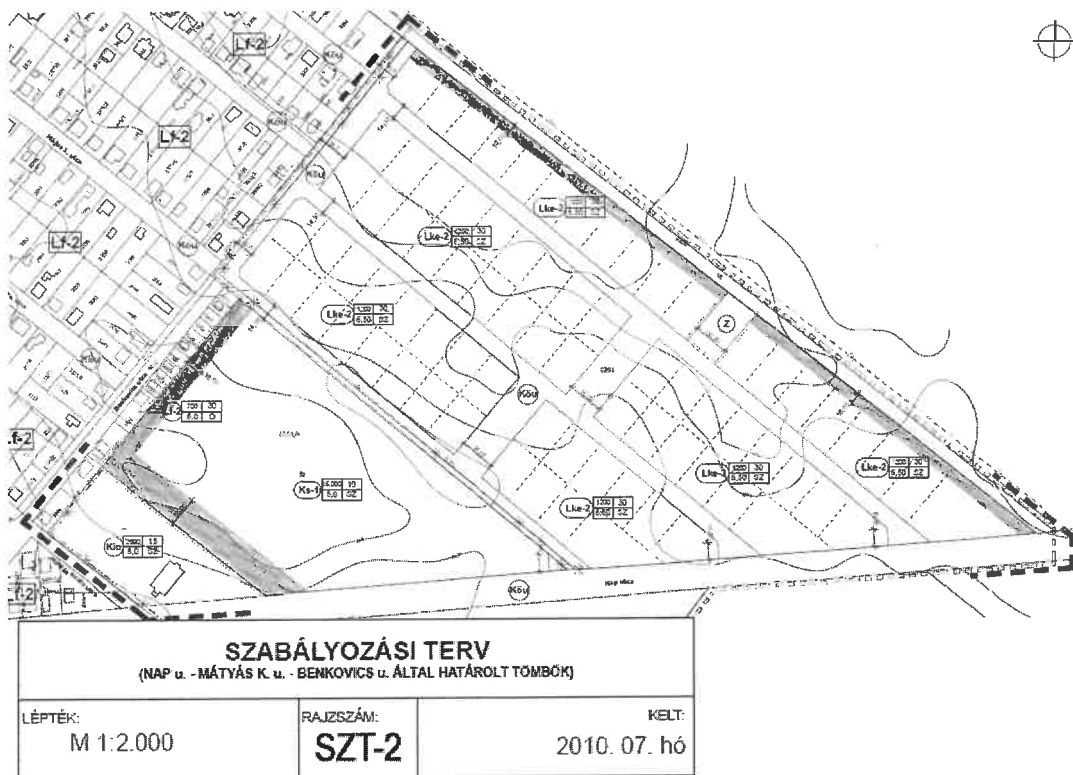
A fejlesztési koncepció:

Az önkormányzat tulajdonában lévő terület TSZT-ben előírányzott övezeti átsorolása lehetővé teszi a gazdasági jellegű tevékenységek telepítését, a hasznosítás hozzájárulhat a településen a munka lehetőségek bővítéséhez.

3. számú terület 0203/4 és 0201 hrsz.

jelenlegi övezet: **Ks-1** és **Lke-2** (Különleges területek építési övezetei és Kertvárosias lakó építési övezet egyik típusa.)

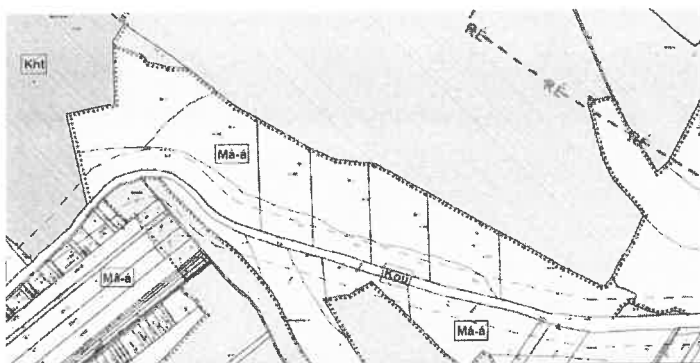
belterület, hozzávetőleg 4,8 + 13,8 ha



A fejlesztési koncepció:

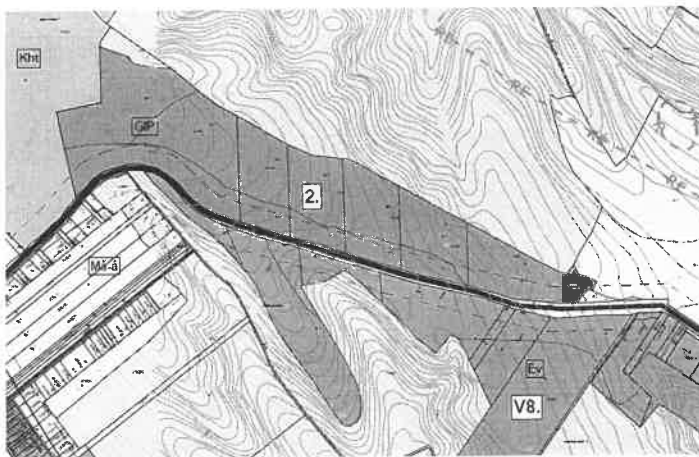
Az önkormányzat tulajdonában lévő telkekre 2010-ben készült szabályozási terv lakóövezet, illetve sport célú övezet besorolást határozott meg. A város jelenlegi infrastrukturális és közintézményi adottságai határt szabhatnak a lakásépítés lehetőségeinek. Ezért szükséges közintézmények számára fejlesztési terület, valamint a fedett sportolás igényének biztosítása.

- 4. számú terület 0114/4; /5; /6; /7; /8; /9 hrsz.**
 jelenlegi övezet: **Má-á** (Mezőgazdasági övezet)
 TSZT-ben övezeti besorolás: **Gip** (Ipari, gazdasági, építési övezet)
 külterület, hozzávetőleg 21 ha



MÓDOSÍTOTT KÜLTERÜLETI ÖVEZETI TERV

| | | |
|---|---------------------------|-----------------------|
| LÉPTÉK: M 1:10.000 (NYOMTATÁSBAN 1:14000) | RAJZSZÁM: ÖT-2M | KELT: 2010. 06. hó |
|---|---------------------------|-----------------------|



MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

| | | |
|--|--------------------------------|------------------------|
| LÉPTÉK: M 1:10.000 (NYOMTATÁSBAN 1:14.000) | Tervlap jele: TSZT-M | KELT: 2010. 07. hó. |
|--|--------------------------------|------------------------|

A fejlesztési koncepció:

Az ingatlanok tulajdonosai korábban településrendezési szerződést kötöttek az önkormányzattal. A terület szomszédságában honvédségi tulajdonú ingatlan helyezkedik el. Szükséges tisztázni a

védőtávolságokon belül megvalósítható beépíthetőséget a TSZT-ben meghatározott Gip övezet keretei között. Amennyiben a terület Gip övezeti besorolása megvalósítható, az eljárás lezárása előtt sor fog kerülni a településrendezési szerződés módosítására.

5. számú feladat

Isaszeg Városközpontjához tartozó Vt (Településközpont vegyes építési övezetek) jelű övezetek beépítési paramétereinek módosítása.

A fejlesztési koncepció:

Az elmúlt évek alatt tapasztalható problémák figyelembe vételével az övezetre vonatkozó beépítési lehetőségek igazítása többek között a településképi igényekhez.

A Képviselő-testület felhatalmazása alapján történik meg a tervezők megkeresése, árajánlatok bekérése és a Beszerzési Szabályzat szerinti eljárásban a tervezésre irányuló megbízási szerződés polgármester által történő megkötése.

A tervezési folyamat előírt elektronikus felületeken történő elindítása után a véleményezési szakaszban a partnerségi egyeztetési munkarészek és a partnerségi egyeztetési eljáráshoz szükséges egyeztetési dokumentációk elkészítése fog megtörténni.

Ezt követi a partnerségi egyeztetés lefolytatása, lezárása, amely az önkormányzat feladata.

A záró szakaszban a tervező elkészíti a véleményezésre jogosult szervek és partnerek elfogadott véleménye alapján a véglegesített tervezetet.

A záró szakaszban a záró szakmai vélemény összeállítása után a tervező átadja azt a dokumentációt, amely elfogadásra a képviselő-testület elé kerülhet.

Végezetül a tervező a jóváhagyott tervdokumentációt leszállítja a megbízó önkormányzat számára.

A tervmódosítás teljes folyamata várhatóan 150 nap alatt zárul le.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat támogatására!

...../2026. (III.19.) Kt. határozati javaslat

1. Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elrendeli Isaszeg Város Településrendezési Eszközeinek, azaz a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és ezek mellékleteinek szükséges módosítását az alábbi területeket érintően:

1. számú terület 4050 hrsz., Dány felé vezető országút mellett
jelenlegi övezet: **Ktr-1** (Különleges területek építési övezeteinek egy típusa.)

kivett, belterület, hozzávetőleg 24 ha

egyéb ismert jellemzők: 50 m széles védő zöldsáv,

tájképvédelmi övezet a terület egy része

A fejlesztési koncepció:

A terület közel két évtizede wellness központ, fürdőkomplexum és szállodák létesítése céljára került szabályozásra. Az eltelt időszakban nem történt számottevő előrelépés a hasznosításra, ezért olyan funkciót és ezzel együtt szabályozási megoldást kell találni, ami reálisan megvalósítható és hozzájárul a település fejlődéséhez.

2. számú terület 019/1 hrsz., Dány felé vezető országút mellett
jelenlegi övezet: **Má-a** (Mezőgazdasági övezettípus)
TSZT-ben övezeti besorolás: **Gksz** (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet egy típusa.)

külterület, hozzávetőleg 4 ha

A fejlesztési koncepció:

Az önkormányzat tulajdonában lévő terület TSZT-ben előírányzott övezeti átsorolása lehetővé teheti a gazdasági jellegű tevékenységek telepítését, a hasznosítás hozzájárulhat a településen a munka lehetőségek bővítéséhez.

3. számú terület 0203/4 és 0201 hrsz.

jelenlegi övezet: **Ks-1 és Lke-2** (Különleges területek építési övezetei és Kertvárosias lakó építési övezet egyik típusa.)

belterület, hozzávetőleg 4,8 + 13,8 ha

A fejlesztési koncepció:

Az önkormányzat tulajdonában lévő telkekre 2010-ben készült szabályozási terv lakóövezet, illetve sport célú övezet besorolást határozott meg. A város jelenlegi infrastrukturális és közintézményi

adottságai határt szabhatnak a lakásépítés lehetőségeinek. Ezért szükséges közintézmények számára fejlesztési terület, valamint a fedett sportolás igényének biztosítása.

4. számú terület 0114/4; /5; /6; /7; /8; /9 hrsz.

jelenlegi övezet: **Má-á** (Mezőgazdasági övezet)

TSZT – ben övezeti besorolás: **Gip** (Ipari, gazdasági, építési övezet)

külterület, hozzávetőleg 21 ha

A fejlesztési koncepció:

Az ingatlanok tulajdonosai korábban településrendezési szerződést kötöttek az önkormányzattal. A terület szomszédságában honvédségi tulajdonú ingatlan helyezkedik el. Szükséges tisztázni a védőtávolságokon belül megvalósítható beépíthetőséget a TSZT-ben meghatározott Gip övezet keretei között. Amennyiben a terület Gip övezeti besorolása megvalósítható, az eljárás lezárása előtt sor fog kerülni a településrendezési szerződés módosítására.

5. számú feladat

Isaszeg Városközpontjához tartozó Vt (Településközpont vegyes építési övezetek) jelű övezetek beépítési paramétereinek módosítása.

A fejlesztési koncepció:

Az elmúlt évek alatt tapasztalható problémák figyelembe vételével az övezetre vonatkozó beépítési lehetőségek igazítása többek között a településképi igényekhez.

2. Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Beszerzési Szabályzat szerint folytassa le a tervkészítésre irányuló eljárást, kösse meg a megbízási szerződést.

Határidő: 2026. április 30.

Felelős: Dr. Budaházi Árpád

Isaszeg, 2026. március 10.

Dr. Budaházi Árpád
polgármester

