

---

# IZSÁK VÁROS TELEPÜLÉSTERVE 2023

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI VÁLTOZÁSOK  
LEÍRÁSA

ELŐZETES PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ

2023. február hó



# TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. Jelenleg hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv tartalmának átalakulása az új Fejlesztési tervben és Rendezési tervben a jogszabályi változások miatt, a területrendezési terveknek való megfelelés érdekében, a város jövőképevel összhangban</b>	
1. Építési jogkörnyezet változásai	2.
2. Fejlesztési tervezés változásai	2.
3. Területfelhasználási kategóriák változásai	2.
4. Országos Erdőállomány Adattár szerinti meglévő erdők kezelése	4.
5. Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület kijelölés	6.
6. Tk jelű természetközeli terület létrehozása	7.
7. V jelű vízgazdálkodási terület szabályozása	8.
8. Természetvédelmi területek	8.
9. Régészeti lelőhely-ábrázolás	12.
10. Belvízveszély kezelése	15.
11. Bányatelkek jelölése	15.
12. Akcióterületek a Fejlesztési tervben	16.
<b>II. Helyi önkormányzati fejlesztési szándékok, valamint lakossági, vállalkozói igények kezelése az új Településtervben</b>	
13. Új beépítésre szánt majorok (mezőgazdasági üzemi területek) kijelölése meglévő létesítmények fejlesztése céljából	17.
14. Új beépítésre szánt terület kijelölése vállalkozói érdekből	18.
15. Új beépítésre szánt lakóterület kijelölése lakossági kérésre a belterülettől D-i részén	19.
16. Kg-Tu jelű különleges, beépítésre szánt (turisztikai-gazdasági) területek átalakulása	20.
17. Zöldturisztikai fejlesztéseket segítő módosítások	24.
18. Gazdasági területek változásai	25.
19. Gyógyfürdő elhelyezésére kijelölt K-GY jelű különleges, beépítésre szánt terület törlése	28.
20. Lakóterületek változásai	28.
21. Településközpont változásai	32.
22. Intézményterület változásai	34.
23. Szabályozás alapelvei	35.

## I. Jelenleg hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv tartalmának átalakulása az új Fejlesztési tervben és Rendezési tervben a jogszabályi változások miatt, a területrendezési terveknek való megfelelés érdekében, a város jövőképevel összhangban

1. Az **építésügyi jogkörnyezet** 2021. évi megújulása során az országos követelmények jelentősen átalakultak, a településfejlesztésben és -rendezésben pedig új időszak vette kezdetét. Az összevontan „Településtervezési terv” néven bevezetett tervtípus két részből áll. A Fejlesztési terv ötvözi a korábbi településfejlesztési koncepciót és stratégiát a településszerkezeti tervvel. A Rendezési terv a Helyi Építési Szabályzatot és mellékleteit foglalja magában, ezen belül térinformatikai alapú tervi munkarészé lépett elő a legfontosabb melléklet, a szabályozási terv. A részletes tervezési **követelményeket** a *településtervezési terv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **R.**), valamint az **R. 2. § 23. pontja, 4. § (4) bekezdés b) pontja, 18. § (2) bekezdése és 58. § (1) bekezdése** alapján a Miniszterelnökség által közzétett, **Településtervezési Szabályzat** című tervezési segédlet (továbbiakban: **TSZ**) tartalmazza. A jóváhagyás során a Fejlesztési tervről határozathozatal történik, a Helyi Építési Szabályzat pedig rendelet formájában állapítja meg az előírásokat. A készülő terv mindazon tartalmat magában foglalja, amelyeket az **R.** és a **TSZ.** az Izsák nagyságrendű települések esetében kötelezően előír. A terv előzetes egyeztetése 2021 decemberében elindult, ezért egyeztetésének eljárásrendje a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerint folyik le.
2. Izsák Város gondoskodott arról, hogy a településfejlesztés alapdokumentumai frissüljenek: a Megalapozó vizsgálat 2017-ben, a Településfejlesztési koncepció (TFK) és az Integrált településfejlesztési stratégia (ITS) pedig 2018-ban lett elfogadva. Az újonnan készülő Fejlesztési terv ezekre az előzményekre támaszkodhat, de némileg más a tartalma, és az elmúlt 4-5 év változásait is le kell reagálni benne. A Fejlesztési terv, mint új műfaj, ötvözi a koncepciók, stratégiák és a településszerkezeti terv korábbi elemeit, és ezeket összerendezve, integrálva, ugyanakkor egyszerűsítve, jól áttekinthető módon tartalmazza. Előtérbe került a **fenntarthatóság** elve. Időközben a fejlesztések forrásoldalát érintő új dokumentumok születtek (Magyarország 2021-2027 közötti uniós fejlesztési terve, Operatív Programok, Magyarország Helyreállítási és Ellenállóképességi Terve, Bács-Kiskun Megye fejlesztési koncepciója és stratégiája), melyekkel érdemes összhangolni a helyi elképzeléseket.
3. A **területfelhasználási kategóriák** az **TSZ.** szerint változnak. Az egyes területfelhasználási kategóriák országos szabályait az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) tartalmazza, melynek aktuális időállapota lesz érvényben Izsákon.

A **mezőgazdasági** kategóriában eddig sokféle kategória volt megkülönböztetve a gyep, nádas és erdőrészek vegyes előfordulása és a természetvédelmi státusz alapján. A jövőben a nádasok és a Kolontó vízállása **Tk** jelű természetközeli területbe kerül, a gyepek **Mt** jelű tájgazdálkodási területben lesznek szabályozva, a többi mezőgazdasági terület az **Má** általános mezőgazdasági besorolást kapja. Az **Mt** és **Má** területek védett részein az épületelhelyezés korlátozott lesz. Az **erdőterületek** túlnyomórészt a nyilvántartott erdőállományokat foglalják majd magukban. Az erdők alaprendeltetése kissé átalakult az elmúlt években, háromféle kategória kerül rögzítésre. Az **ipari** kategórián belül határozottan szétválik majd a jelentős környezeti hatású (Gip jelű) és az egyéb ipari (Gipe jelű) területfelhasználási jelleg.

Rendet teremt az új terv a **különleges területek** között: az országosan megállapított különleges kategóriák és a helyben meghatározott egyéb helyi sajátosságot hordozó különleges kategóriák szétválasztása egyértelművé válik, és az országos kategóriák megnevezése pontosításra kerül. Alkalmazza a terv a **K-Mü** jelű különleges beépítésre szánt **mezőgazdasági üzemi terület**

kategóriát, amely a majorok esetében felváltja a jelenlegi, ettől eltérő területi besorolásokat, és lehetővé tesz egyéb kapcsolódó tevékenységeket (pl. ipari, hulladékkezelési, szolgáltató funkciókat, falusi turizmust, a fenntartás és vagyonvédelem miatti kinnlakáshoz szükséges lakóépület, szolgálati lakásokat, hitéleti építményeket).

Az OTÉK bevezette a *tanya, tanyás telek* fogalmát, amelynek kedvező hasznosítási lehetőségei (30 % beépítettségi határérték, lakóépület elhelyezési lehetősége kisméretű telkek esetében is). E szabályozási elem alkalmazása többnyire kiválthatja a KG-TU jelű külterületi építési övezetek kijelölését, így jelentősen lecsökkenthető a beépítésre szánt külterület kiterjedése.

A rendeltetési kategóriák listája a következő:

**Beépítésre szánt területek:**

*Lakóterület*

**Lk** (jelenlegi tervben KL) jelű kisvárosias lakóterület

**Lke** (jelenlegi tervben KEL) jelű kertvárosias lakóterület

**Lf** (jelenlegi tervben FL) jelű falusias lakóterület

*Vegyes terület*

**Vt** (jelenlegi tervben TV) jelű településközponti vegyes terület

**Vi** (jelenlegi tervben INT) jelű intézményi terület

*Gazdasági terület*

**Gksz** (jelenlegi tervben KG) jelű kereskedelmi szolgáltató terület, a jelenlegi tervben kijelölt, turisztikai célú kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (jelenlegi tervben KG-TU és KG-TM) megszűnik; e területek nagyarányú kijelölése helyett a turisztikai fejlesztési igények felmerülésekor, a konkrét elképzelésekhez igazodva kell elhelyezésüket szabályozni

**Gip** (jelenlegi tervben IP) jelű (környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló) ipari terület

**Gipe** (jelenlegi tervben IP, GM, K-M) jelű egyéb ipari terület

**Gá** jelű általános gazdasági terület (új kategória z OTÉK-ban, kereskedelem, szolgáltatás és egyéb ipari funkciók egyaránt elhelyezhetők)

*Különleges terület*

*OTÉK-ban rögzített különleges kategóriák*

**K-Sp** (jelenlegi tervben Spk) jelű nagyterjedésű sportolási célú terület

**K-Hon** (jelenlegi tervben nincs betűjele) jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület

**K-Hull** (jelenlegi tervben K-H) jelű hulladékkezelő terület

**K-T** (jelenlegi tervben Tk) jelű temető terület

**K-Mü** (jelenlegi tervben Kmü, GM, KG-TM) jelű mezőgazdasági üzemi terület

*Sajátos helyi különleges kategóriák*

**K-Sz** (jelenlegi tervben is K-SZ) jelű szennyvíztisztító telep terület

**K-Tu** (jelenlegi tervben KG-TU) jelű turisztikai terület

**K-Vm** jelenlegi tervben is G-M) jelű vízműtelep terület

A jelenlegi tervben kijelölt K-GY jelű különleges gyógyfürdő terület megszűnik.

**Beépítésre nem szánt területek:**

*Közlekedési terület*

**Köu** jelű közúti közlekedési terület

**Köe** jelű egyéb közlekedési terület (vasúti)

*Hírközlési terület*

**Hk** jelű (jelenlegi tervben K-M) hírközlési terület

*Zöldterület*

**Zkp** jelű közpark zöldterület

*Erdőterület*

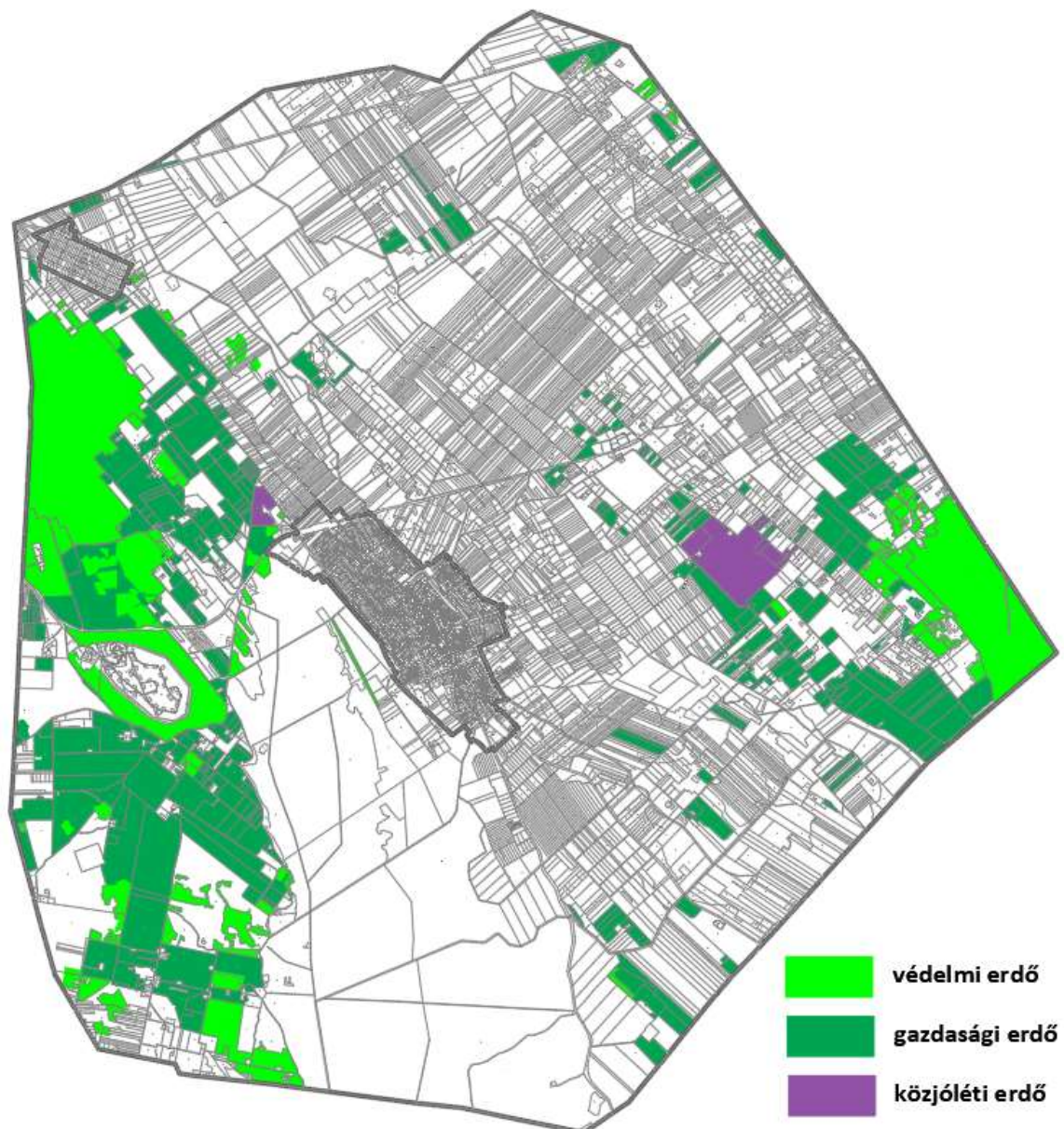
**Ev** jelű védelmi erdőterület

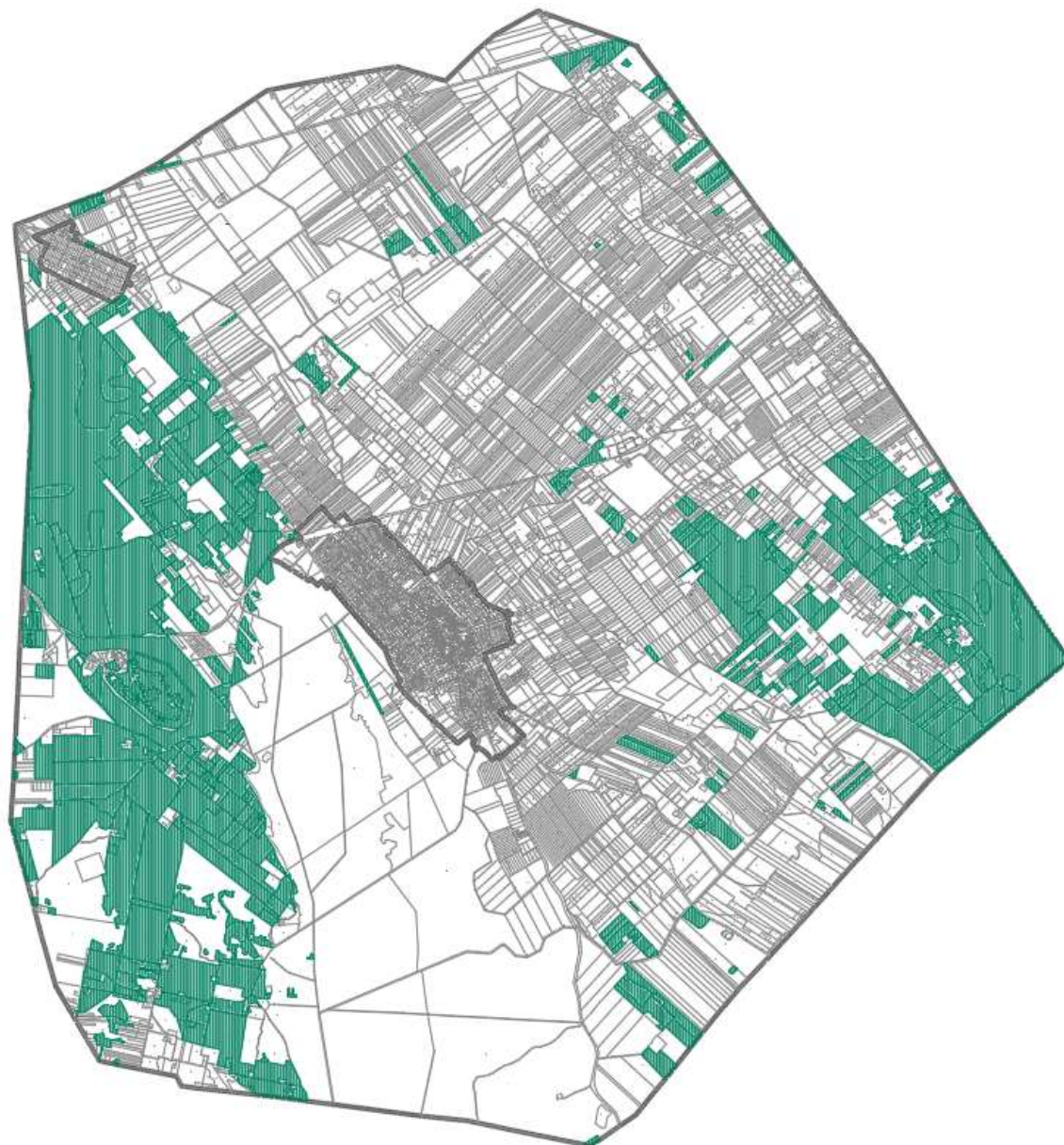
**Er** jelű rekreációs erdőterület

- Ee jelű egyéb erdőterület
- Mezőgazdasági terület
  - Má jelű általános mezőgazdasági terület
  - Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- V jelű vízgazdálkodási terület (állóvizek és nyílt csatornák medre és parti sávja)
- Tk jelű természetközeli terület (mocsár, nádas)
- Különleges terület sajátos helyi (beépítésre nem szánt) különleges kategóriák – a jelenlegi tervben nem szerepelnek*
  - Kb-Kt jelű fásított köztér
  - Kb-Zt jelű zöldturisztikai terület
  - Kb-B jelű nyersanyag-kitermelés (bánya) terület
  - Kb-Vv jelű vízviszataró terület (jelenlegi tervben K-SZÜ szennyvíziszap leürítő terület)

4. Az **Országos Erdőállomány Adattár** szerinti meglévő erdőket, továbbá a földhivatali nyilvántartásban erdőműveléssel szereplő területeket az új terv a megfelelő alaprendeltetés szerinti erdőterületben szerepelteti (Ev védelmi erdő, Er rekreációs erdő, Ee egyéb erdő).

*2022 évi Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők*





A jelenleg hatályos településrendezési eszközök a korábbi állapotok, előírások alapján 2105,7 hektár erdőt és fásítást tartalmaznak, ezen belül nem különböztetnek meg elsődleges rendeltetést. Az új terv kevés kivétellel az országos erdőnyilvántartásban és az ingatlanylvántartásban szereplő összes erdőt tartalmazza. Ezek nagyrészt magántulajdonban vannak, állami erdőrészek a honvédség területén (Uzovits) és attól D-re, a Kolon-tó Ny-i oldalán találhatóak.

Az erdők háromféle általános használatba tartoznak az OTÉK szerint, melyek közül a védelmi erdő elnevezés változatlan, a korábbi jóléti helyett viszont „rekreációs”, a gazdasági helyett pedig „egyéb” , jelző szerepel a jogszabályban.

A védelmi erdőben csak erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi vagy katonai rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, legfeljebb a telek területének 0,2 %-án.

Rekreációs erdőterületbe jellemzően a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületek vannak besorolva, ahol erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, oly módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5 % lehet.

Egyéb erdőterületbe jellemzően az erdőről szóló törvény szerinti honvédelmi rendeltetésű erdők, a védelmi rendeltetésű erdőnek nem minősülő erdők, a vízgazdálkodási célú erdők és az egyéb feladatok megvalósítását szolgáló erdők vannak besorolva. A telek megengedett beépítettsége 0,5 %. A Fejlesztési tervben kijelölt 2389,6 hektár erdőből 880,0 hektár védelmi, 1426,1 hektár egyéb, 83,6 hektár rekreációs rendeltetésű.

5. **Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület kijelölés:** a természet sokszínűségének megőrzése érdekében a gazdag élőhelyet biztosító gyepek külön mezőgazdasági kategóriaként szerepelnek a Fejlesztési tervben. Kiterjedésük jelentős, összesen 3466,96 hektár. Az OTÉK 2. melléklet 2. pontja rögzíti a beépítésre nem szánt területek építési használatának megengedett felső határértékét, amely Mt területen 3 %. Összehasonlításként az Má általános mezőgazdasági területen, amely alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, a megengedett beépítettség 6 %.

*Fejlesztési terv Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területei*



Kivételes helyzetet jelentenek a **mezőgazdasági birtokközpontok**, melyeket mind az Mt, mind az Má kategóriában létre lehet hozni (minimum 1 hektár területtel), amennyiben ahhoz birtoktest rendelkezésre áll. A birtoktest esetében az OTÉK értelmében a 10 %-os (illetve övezettől függően 6 % vagy 3 %) beépíthetőség „a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az

egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.” Előnyös lehetőség, hogy a gazdasági és a lakóépületen túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető a birtokközpontban.

A 2021. július 16-án életbe lépett OTÉK-módosítás létrehozta a **tanyák és tanyás telkek** fogalmát, amelyek nem kötődnek egyik övezetnek sem, sajátos területhasználatot képviselnek. A területrendezési szabályozás (a megyei terv 3/11. melléklete) szerinti Izsákon kijelölhetők a helyi szabályozásban. A tanya vagy tanyás telek területének beépítettsége legfeljebb 30 % lehet. A telken a gazdasági mellett lakórendeltetés is létesíthető. A kijelölés a Településtervben az OTÉK fogalommagyarázata alapján történt. E szerint a „Tanya: mezőgazdasági területen lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m<sup>2</sup> területű föld együttese.”

6. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) szerinti **Tk jelű természetközeli terület**be az igazgatási terület „mocsár” és „nádas” földrészelei tartoznak, összesített területük jelentős, 733,6 hektár. A Kolontó náddal fedett vízvilága ebből 702,9 hektárt tesz ki.

*Kolontó és környéke Tk jelű Természetközeli területei:*





7. A **V jelű vízgazdálkodási terület**be az OTÉK szerint a város tavainak és közcélú nyílt csatornáinak medre, valamint parti sávja tartozik, azonban a partvonalat az állami térkép nem tünteti fel, ezért a csatornák esetében a nyomvonalat jelöli a terv. A parti sáv méretéről országos előírás rendelkezik, a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók mentén 6 méter, egyéb vizek és közcélú létesítmények esetében 3 méter. Az Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (ADUVÍZIG) előzetes észrevételében a parti sávra vonatkozóan további előírások elrendelését kérte:

- Az ADUVÍZIG vagyonkezelésében lévő csatornák partételtől számított 10,0 m-en belül semmilyen, 10,0-15,0 m között pedig csak ideiglenes jellegű létesítmény építhető.
- Nem az ADUVÍZIG vagyonkezelésében lévő csatornák partételtől számított 4,0 m-en belül semmilyen, 4,0-10,0 m között pedig csak ideiglenes jellegű létesítmény építhető.

Az ADUVÍZIG a következő adatot közölte Izsák csatornáiról:

Az állam kizárólagos tulajdonában, az ADUVÍZIG vagyonkezelésében lévő csatornák:

- I. övcsatorna (Izsák 0207/1, 2387/3)
- II. övcsatorna (Izsák 246/1, 2015/1, 2015/2, 059/2, 0203/1)
- III. övcsatorna (Izsák 049, 056, 070)

Egyéb vizek és közcélú vízlétesítmények:

ADUVÍZIG vagyonkezelésében lévő csatorna

- XV. csatorna (Izsák 0403, 0447, 0477/8, 0479, 0485)

Nem az ADUVÍZIG vagyonkezelésében lévő csatornák:

- XVIII/b. csatorna
- XIX/b. csatorna
- XIX/b-1. csatorna
- XIX/b-1-1. csatorna
- XIX/g. csatorna

Magyarország felülvizsgált Vízyűjtő-gazdálkodási Terve (VGT2) 6-5. és 6-6. számú mellékletei alapján Izsák Város közigazgatási területét érintő **felszín alatti víztestek** kémiai minőségét és mennyiségi állapotát az Igazgatóság közölte.

A VGT2 céljaival összhangban a keletkező csapadékvizekkel helyesen kell gazdálkodni, alkalmas módszerekkel helyben kell tartani, tározni és felhasználni, a lehetőségek mérlegelésével, ökológiai szemléletű kialakítással.

A Kolon-tó területe nagyrészt nem vízgazdálkodási, hanem Tk jelű természetközeli területbe tartozik (mocsár), ezért Izsák „V” vízgazdálkodási területeit csak a belvízcsatornák alkotják, melyek területe az igazgatási terület töredékét teszi csak ki. Új vízgazdálkodási területet a belterület és a Kolon-tó között jelöl ki a terv (turisztikai célú fejlesztési területen belül).

8. Izsák **természetvédelmi értékeit** a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (KNPI) 2022. évi adatai és a Települési tervhez készült „Táj- és természetvédelmi vizsgálat” alapján tüntetik fel a tervlapok.

A belterületet csaknem teljesen közrefogják az **ökológiai hálózat mag- és folyosó-területei**. A település közigazgatási területén egyedi jogszabállyal védetté nyilvánított országos jelentőségű **védett természeti terület** a Kiskunsági Nemzeti Park **Kolon-tó** elnevezésű területegysége, ökológiai magterület, mely egyben Natura 2000 területnek is minősül [HUKN30003]. A Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság hivatalos honlapja írja róla: „Az egykori tó helyén kialakult mocsár átlagos vízálláskor kb. 5,5 km hosszú és 1,5-2,5 km széles. Erősen benádasodott, előregező tó, csak mesterségesen kialakított nyílt vízfelület található benne. Átlagos vízmélysége 1 méter, de a régi tőzgebányászat helyén 2-3 méter mélységű részek is találhatóak”. A Települési terv nagyrészt Tk jelű természetközeli területként sorolja be a tavat.

Ugyancsak részei az ökológiai magterületnek a természeti területek ex lege (törvény általi) védelem alatt álló értékes elemei, az egykori lápok. Ex lege védett szikes tó, kunhalom és földvár nem található a település közigazgatási területén.

Országos ökológiai hálózat magterület: ■ folyosóterület: ■ puffertérület: ■



*Ex lege lápok (OKIR)*



Az egyedi tájérték kataszterét Izsák igazgatási területére vonatkozóan összeállította a KNPI. A kataszter a táj értékét adó épületeket, épületrészeket, szobrokat, emléktáblákat, kereszteteket, természeti képződményeket, gólyafészket, régi temetőt, kutakat hivatott regisztrálni.

*Egyedi tájértékek Izsák területén (KNPI kataszter kivonata)*

Sorszám	Típus	Helyszín	Főbb jellemzők
1	Feszület	Ágasegyháza és Izsák közötti közút É-i oldalán a 16-os km-nél. Hrsz.: 0268/9	Vasbeton alakra erősített, nyúlánk (kb. 5 m magas) gerenda kereszt fafaragással, bádoggal boltívvvel, léckerítéssel.
2	Feszület	Izsák, Kecskeméti út 65-tel szemben. Hrsz.: 0284/11	Kb. 3 m magas kőkereszt, fémkorpusszal, vaskerítés, olvashatatlan műkötábla.
3	Feszület	Kecskeméti és Béke utca sarka, katolikus templom előtt. Hrsz.: 37	kb. 3 m magas kőkereszt, kovácsoltvas kerítés, fémfeszület, INRI felirat.
4	Feszület	Kisizsák, Reviczky utca 74 előtt. Hrsz.:224/1	kb. 3 m magas műkőkereszt fémfeszület. Fekete műkötáblával, aranyvéssel.
5	Feszület	Kisizsák, Reviczky utca 1 előtt. Hrsz.:2302	kb. 3 m magas műkőkereszt fémfeszület. Fekete műkötáblával, aranyvéssel.
6	Lakóépület	Kossuth utca 6.	Nádfedeles parasztház, fehér vakolattal.
7	Tanya	Izsák, Matyó dűlő 81. Hrsz.:0455/3	KNP területén fekszik, a Madárvárta közelében.Több épületegyüttes alkotja.
8	Tanya	Izsák, Matyó dűlő 57.	Felújított tanya, gazdasági épületekkel.
9	Szentek szobra	A Római katolikus templom kertjében. Hrsz.:37	3,5 m magas kőszobor, talpazattal. Rajta felirattal: M.U.D.P.E./A.S.D.EAD./A 1763.
10	Fasor	Kisizsákról az Izsák felé vezető úton végig.	Izsák és Kisizsák között a közút mindkét oldalát kísérő fasor: Platanus sp.
11	Feszület	Izsák, Római katolikus templom kertje. Hrsz.: 37	Műkőkereszt, mázolt fémfeszület, vésett INRI felirat. Talpazaton egy vésett halálfejjel. Vésve a következő felirat: Isten dicsőségére Jávoroka Mihály és hitvese Bukta Erzsébet 1852.
12	Feszület	Izsák, Kossuth Lajos és Zlinszky utca sarkán.	4 m magas műkőkereszt, fémfeszülettel, műkötáblával, rajta felirat: Isten dicsőségére és a megváltás 19 százados emlékére. Közadakozásból állították az izsáki római katolikus hívek az Úrnak az 1933-ik esztendejében.
13	Feszület	Izsák, Kossuth Lajos utca 148/a-val szemben, a temető oldalában.	kb. 3 m magas műkőkereszt, fémfeszülettel, fekete táblával, benne véset: K.Gy.-né tanítónő 2000. Betonvas kerítés fogja körül.
14	Templom	Béke utca sarka. Hrsz.: 37	Klasszicista stílusban épült 1801-1815 között.
15	Feszület	A Rákóczi, Orgoványi és Kiskőrösi utak kereszteződésében. Hrsz.: 268	5 m magas kőkereszt, vasbeton alapon. Rakott kő felépítmény, kőfeszülettel, kovácsoltvas kerítéssel körülveve.
16	Templom	Kálvin tér 1. Hrsz.: 5603	Református templom, klasszicista stílusban.
17	Malom	Gorkij utca Hrsz.: 1823	Leromlott állapotú, elhagyott épület. Tipikus városi malomépület.
18	Közüintézmény épülete	Jókai utca	Sárga színű, felújított épület a templomkertben. Táncsics Mihály itt tanított egykoron.
19	Lakóépület	Béke utca 5.	Kontyolt tetős, síkpalafedésű polgárház toronyszerű, díszes oromzat kialakítással.
20	Fészek	Kiskőrösi út 33.	Gólyafészkek magasított villanyoszlopon.
21	Fészek	Kiskőrösi út 31.	Gólyafészkek ipari kéményen.
22	Fészek	KNP állattartó telepe.	A KNP állattartó telepén, kifestésű oszlopon helyezkedik el a gólya által rakott fészkek.

23	Tanya	Matyó dűlő	Szépen felújított, jól karbantartott nádtetős épületek a védett terület mellett. A tanyaudvar is rendezett.
24	Tanya	A Kiskunsági Nemzeti Park mellett, a Dudás-tanyától délre.	Nádtetős tanyaépületek, a tanyaudvarban kilátó és gémeskút is található. A tanyaudvar rendezetlen, elhagyatott.
25	Lakóépület	Battyhány utca 2.	Félig nyeregvetésű épület síkpalafedéssel, szellőzőkkel. A főbejáratnál magasított oromzat látható. A nyílászárók feletti rész díszített.
26	Vadászház	Matyó dűlő	Tanya, vadászház. Gazdasági épületekkel, gémeskúttal.
27	Feszület	Orgoványi úton.	Fehér kerítéssel körülvett márványfeszület. Rajta felirat: Emeltették az Úr dicsőítésére, és a hívők épülésére özv.Birkás Menyhértné és családja 1918-ban.
28	Fogadó	Dózsa György tér 6.	Sárga homlokzattal rendelkező falusi vendéglő.
29	Temető	Kiskőrösi úton.	A város református temetője, ravatalozóval.
30	Mocsárrétek	Kiskőrösi út mentén az állattartó telep után balra.	Jó állapotú mocsárrét, nedvesebb években vízállásokkal, melyeket a parti madarak is felkeresnek.
31	Szikesek	Izsák alatt a Kiskőrösi és az Orgoványi út közötti területen.	Szikes-mocsaras terület.
31	Mocsárrétek		
32	Szikesek	Az Orgovány felé vezető út bal oldalán, a Kolon-tói (III.) övcsatorna mindkét oldalán.	Szikes-mocsaras terület.
32	Mocsárrétek		
33	Kápolna	A katolikus temetőben.	Katolikus kis kápolna a keresztény temető belsejében.
34	Feszület	A katolikus temetőben.	A temető belsejében lévő feszület a kápolna előtt.
35	Síremlék	A város végén az Orgoványi úton.	A temetőben, az egyik sírbolthoz tartozó, 3 keresztből álló feszületcsoport.
36	Lakóépület	Orgoványi út 24.	Hagyományos, kontyolt tetős, nádfedésű lakóház, hozzá közvetlenül csatlakozik egy cserépfedésű melléképület. A fal fehérre meszelt, barna színű lábazattal. Az épületen eredeti nyílászárók láthatók.
37	2.2.2.Élőhely	Orgoványi út mentén.	A mélyebb területeken mesterséges tavak kerültek kialakításra. Vízmadaraknak valamint hulló- és kételtűfajoknak jó táplálkozó- és ívőhely.
38	Fészek	Cegerét sor 31-el szemben.	Gólyafészek magasított oszlopon.
39	Lakóépület	Bajcsy-Zsilinszky utca 18.	Copf stílusú lakóház sárga vakolattal.
40	Park	A város vásártere.	A város vásártere, lovaspályával, kilátóval, gémeskúttal.
41	Facsoport	Mező utca 42.	A strandfürdő mellett az út 2 oldalán terülnek el a kocsányos tölgyek, és egyéb fajok.
42	Fészek	Zlinszky utca 1.	Gólyafészek gyárkéményen, a pálinkamúzeum udvarában.
43	Tanya	Akasztoi út és a XV. számú csatorna között, a Kolon tó mellett.	KNP-hoz tartozó tanyaépület, melléképületekkel. A Madárvárta otthont ad a Kolon-tavi madártani, geológiai, botanikai és egyéb kutatásoknak.
44	Tanya	Matyó dűlő Hrsz.:0440/4	Felújított nádfedezésű tanyaépület, oldalán festményekkel.

45	Temető	Orgoványi úton.	A város katolikus temetője.
46	Határkő	Orgoványi és Kiskőrösi út között.	Határkő a Kiskőrösi útról K-re fekvő természeti terület (1193/0015) közelében az Orgoványi és a Kiskőrösi út között.
47	Fészek	Gedeon-dűlő. Az 52-es számú főúton a 26-os km-nél.	20 kV-os oszlopon magasított gólyafészek.
48	Fészek	Kisizsák, Vadvirág u. 12.	Betonoszlopon lévő magasított gólyafészek.

9. A **régészeti lelőhelyek** (12 lelőhely) a Bács-Kiskun Megyei Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály 2022. évi adatszolgáltatása szerint szerepelnek a szabályzási terlapokon. Elkészült az *Örökségvédelmi hatástanulmány* régészeti része, amely a régészeti lelőhelyeket teljes körűen számbaveszi, lokalizálja az adattári és térképészeti anyagok alapján. A hatástanulmány örökségvédelmi hatáscsökkentő ajánlásokat és értékvédelmi tervet fogalmaz meg a település határában található lelőhelyekkel kapcsolatosan általánosságban és összességben, valamint az ágazati átsorolásokkal kapcsolatosan egyaránt. A hatástanulmány elkészítéséhez terepi adatgyűjtésre nem került sor.

*Régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek áttekintő ábrája (országos nyilvántartás 2022)*



Régészeti lelőhely táblázat

	A	B	C	D
1	azonosító/ szám	Lelőhely sorszám a	Név	Helyrajzi szám
2	28028	1	Mező Imre út 42.	1583, 1360, 1361, 1362, 1312
3	28029	2	Állami Gazdaság	07/38, 07/39
4	28031	3	Madách út 34.	1163/1, 1169/3, 1169/2, 1168/2, 1162, 1169/1, 1146, 1163/2, 1145, 1142, 1168/1, 1170, 1141, 1149
5	28033	4	Kolon-tó	0490
6	28037	5	B. Szabó-tanya Izsák XVII. sz. csatorna, Vörös tanya	0348/16, 0352/3, 0352/58, 0352/57, 0352/5, 0349
7	45141	6	Izsák XVII. sz. csatorna, Vörös tanya	057/77, 057/78, 057/76
8	62668	7	Krizsán-tanya	0424, 0425/4, 0425/1
9	81563	8	Katolikus templom	37, 36, 112, 110, 104, 105, 106, 107, 108, 15/3, 15/2, 15/1, 1991/2, 1959, 1963, 1991/4, 48, 46, 38, 109, 39/1, 39/2, 40, 42, 43
10	28038	9	Kettős-halom	0334/40, 0334/37, 0334/38, 0334/39, 0334/36, 0334/35
11	86869	10	Temető Délkelet	295/12, 295/17, 295/16, 295/15, 09/9, 09/8, 09/10, 09/11, 295/18
12	91959	11	Középkori településrag	37, 965, 36, 112, 110, 104, 105, 106, 107, 108, 15/3, 15/2, 15/1, 1991/2, 1959, 1963, 1991/4, 48, 46, 38, 109, 39/1, 39/2, 40, 42, 43, 31/2, 32, 553, 554, 460, 72, 1005, 1006, 1007, 1008, 6/1, 1942, 1968, 1971, 1941, 1970, 1979/2, 1937/2, 1969, 1972, 1901, 1979/1, 1978, 1977, 1903, 1904, 1908, 1976/1, 949, 947, 948, 31/1, 971/2, 16, 18, 17, 33, 545, 533, 535, 516/1, 454, 536, 549, 551, 456, 138, 1965, 1966, 1945, 1967, 2010, 2007, 1980, 2009, 2008, 1982, 1985, 1983, 1984, 1946, 1004, 1000, 998, 58, 140, 142, 75, 71, 77, 63, 69, 65, 126, 66, 130, 129, 123, 121, 572, 573, 466, 469, 24, 55/1, 26, 56, 464/3, 565, 471/1, 471/2, 23, 28, 52, 99, 51, 970, 30, 101, 102, 20, 49, 1957, 13, 14, 12, 1956, 11, 10, 1960, 9, 1961, 1999, 7, 1092/1, 1092/2, 972, 988, 987, 989, 990, 991, 992, 982, 979, 976, 975, 967, 956, 952, 981, 980, 995, 985, 973, 984, 968, 966, 951, 8, 134/1, 135, 82, 83, 86, 90, 89, 87, 88/2, 92, 88/3, 91, 96, 95, 94/1, 117, 111, 1949, 1947, 464/7, 464/12, 464/6, 473/2, 532, 684, 559, 64, 542, 62, 969, 936, 944, 567, 941, 959, 957, 939, 938, 570, 940, 942, 103, 2015/1, 994/2, 2, 2006, 560/2, 575, 462, 61, 463, 54, 100, 1911, 1914, 1894, 1936, 1924, 1922, 1923, 1909, 472, 468, 473/1, 543, 556, 562, 561, 555, 76, 141/2, 137, 141/1, 538, 534, 537, 544, 548, 136/2, 550, 552, 457, 459, 568, 958, 139, 937, 569, 574, 560/1, 560/3, 558, 557, 2015/2, 114, 1899, 1898, 1915, 1900, 1916, 1940, 1895, 1891, 1910, 1935, 1934, 1975,

				1906, 1929, 1928, 2014/2, 2013, 993, 996, 1/2, 1952, 1948, 3, 1990, 1989, 1964, 1988, 1973, 1976/4, 1892, 1933, 1925, 1930, 1932, 1931, 1926, 1918, 1937/1, 1974, 1976/2, 1927, 1893, 1912, 1905, 1897, 1896, 1939, 1913, 1917, 1938, 6/2, 1981, 1944, 1943, 1001, 1003, 1092/4, 1976/3, 2012, 113, 128/3, 119, 118, 120, 127, 94/2, 93, 81, 68, 85, 88/4, 84, 44, 961, 983, 962, 964, 1950, 1953/1, 1951, 2002, 19, 2004, 2005, 1953/2, 1987, 1995, 1958, 1991/1, 1962, 1955, 35, 34, 1/1, 4/1, 971/1, 1092/3, 963, 1954, 45, 98, 57, 67, 97, 79, 50, 22, 21, 464/5, 540, 541, 465, 461, 55/2, 27, 29, 59, 60, 53, 25, 464/4, 467, 563, 458, 455, 73, 539, 74, 960, 943, 566, 571, 2011, 1986, 41, 116, 115
13	97859	12	Varnyas	0374/15

**Országos műemlékvédelem** is érinti Izsákot az alábbi lista szerint.

	A	B	C	D
1	Törzs-szám	Azonosító szám	Név	Helyrajzi szám
2	9513	16905	Lakóház	0455/3
3	9513	16906	Istálló	0455/3
4	9513	16907	Kamra	0455/3
5	665	20575	R. k. templom (Szent Mihály) ex-lege műemléki környezete	36, 104, 105, 106, 107, 15/3, 15/2, 15/1, 1991/2, 1991/4, 38, 39/1, 39/2, 31/2, 32
6	666	20576	Piéta-szobor ex-lege műemléki környezete	36, 104, 105, 106, 107, 15/3, 15/2, 15/1, 1991/2, 1991/4, 38, 39/1, 39/2, 31/2, 32
7	665	2194	R. k. templom (Szent Mihály)	37
8	666	2195	Piéta-szobor	37
9	9513	2193	"B. Bognár tanya"	0455/3

Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete rögzíti a településkép védelméről szóló szabályokat. Megállapítja a „he” jelű **területi értékvédelem** területi hatályát és előírásait.

Igen szigorú feltételeket szab meg: a „he” jelű helyi értékvédelmi területeken védett az úthálózat és a telekosztás jellege, a beépítés módja és helye, az épületek ritmusa, az utcai homlokzat nyílásrendje és nyílászáróinak álló téglalap aránya”. A rendezési terv tartalmazza a terület lehatárolását, és a beépítés szabályait a kialakult beépítéshez való illeszkedés elvén állapítja meg.

[Értékvédelmi terület lehatárolása](#)



10. Bács-Kiskun Megye 2020. júliusban elfogadott területrendezési terve szerint Izsákon **belvízveszély** a belterület K-i részén és a belterülethez D felől csatlakozó, az igazgatási területig húzódó alacsony terepvonulaton jelentkeznek. A szabályozási tervlapok jelölik a területfoltokat. A helyi tapasztalatok alátámasztják a kijelölést. Megnehezítik a belvizek kezelését sajátos domborzati adottságok: a vízutánpótlást igényő Kolon-tó medre hozzávetőleg 97 mBf. szinten helyezkedik el, amelynél a belterület DK-i része csupán 1-2 méterrel fekszik magasabban.

*Belvízjárta terület lehatárolása (Bács-Kiskun Megyei Területrendezési Terv 2020)*



11. Izsákon az igazgatási terület ÉK-i részén, az 52-es számú főút közelében működik **külfejtéses művelésű bányatelek** Izsák I.- homok név alatt. Az országos nyilvántartásnak megfelelően tartalmazzák a tervlapok a lehatárolást.

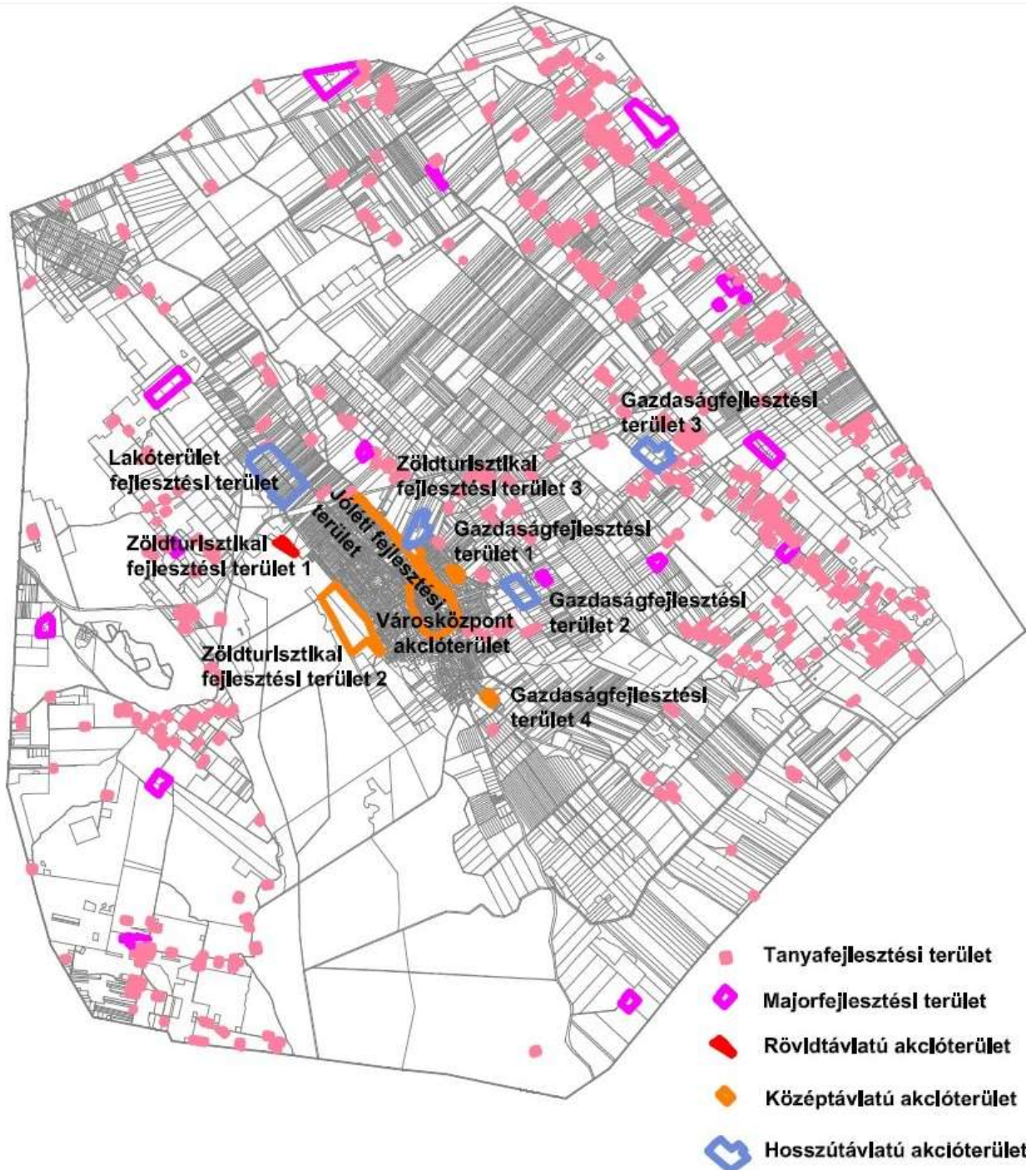
*Szilárdásvány bányatelek Izsák területén (Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapjáról)*





12. A Fejlesztési tervlap a stratégiai tervezésből átvett **akcióterületi lehatárolásokat** és azok időbeni ütemezését is tartalmazza, szemben a jelenleg hatályos településszerkezeti tervvel, amely csak a területfelhasználási módokat és infrastruktúrákat jeleníti meg. Izsákon az igazgatási területen szétszórtan található számos beavatkozási helyszín, hűen a táj mozaikosságához és a fejlesztési szándékok széles skálájához.

*Fejlesztési területek, akcióterületek és időbeni ütemezés a Fejlesztési tervlapon*



## II. Helyi önkormányzati fejlesztési szándékok, valamint lakossági, vállalkozói igények kezelése az új Településtervben

### 13. Új beépítésre szánt majorok (mezőgazdasági üzemi területek) kijelölése meglévő létesítmények fejlesztése céljából:

**13.1.** Az igazgatási terület É-i részén lévő **egykori nyúltelep** 1,36 hektár nagyságú telke (Hrsz.: 0319/91) Má mezőgazdasági terület helyett K-Mü területbe kerül át a kialakult funkciónak megfelelően.



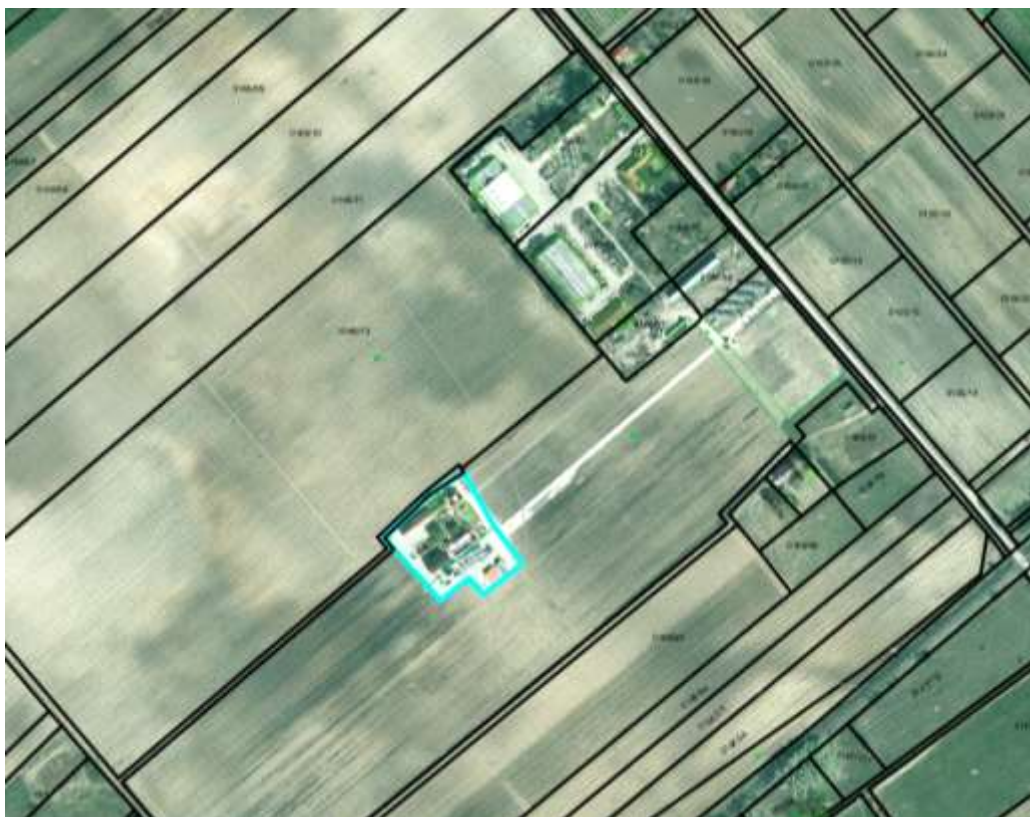
Ortofotó

**13.2.** Az 52-es számú főút közelében, az Ágasegyháza felőli határon lévő 7,34 hektár nagyságú **lovsmajor** területe (Hrsz.: 0175/20 a „j” alrészlet nélkül) Má mezőgazdasági terület helyett K-Mü területbe kerül át a kialakult funkciónak megfelelően.



Ortofotó

**13.3.** A Gedeon Borbirtok a jelenleg is különleges építési övezetbe tartozó volt Tsz-major mellett kerül el. A birtok 0,60 hektár nagyságú üzemi célú része (Hrsz.: 0168/51) Má mezőgazdasági terület helyett K-Mű területbe kerül át a kialakult funkciónak megfelelően. A telek K-i része eddig majorként volt besorolva, az új tervben a szőlőültetvény Má mezőgazdasági területbe kerül.



Ortofotó

- 14.** Új beépítésre szánt terület kijelölése vállalkozói érdekből: a Kisizsák egyéb belterületől K-re lévő volt tanyás telken (0,58 hektár, Hrsz.: 0216/3) gazdasági vállalkozás működik. A telket a tőle É-ra meglévő Gksz területhez kapcsolja a módosítás a jelenlegi kertes mezőgazdasági területi besorolás helyett.



Ortofotó

15. Új beépítésre szánt lakóterület kijelölése lakossági kérésre a belterületől D-i részén: a Cegerét soron lévő, közművekkel ellátható 0,33 hektáros telek (Hrsz.: 245/36) a jelenlegi zöldterületi besorolás helyett Lf jelű falusias lakóterületi besorolást nyer. A zöldterület pótlására Lf lakóterület helyett Zkp jelű közparkba kerül át a belterület É-i szélén, a vasútvonal mellett fekvő két önkormányzati tulajdonú telek (0,14 hektár, Hrsz: 1725/39,40).



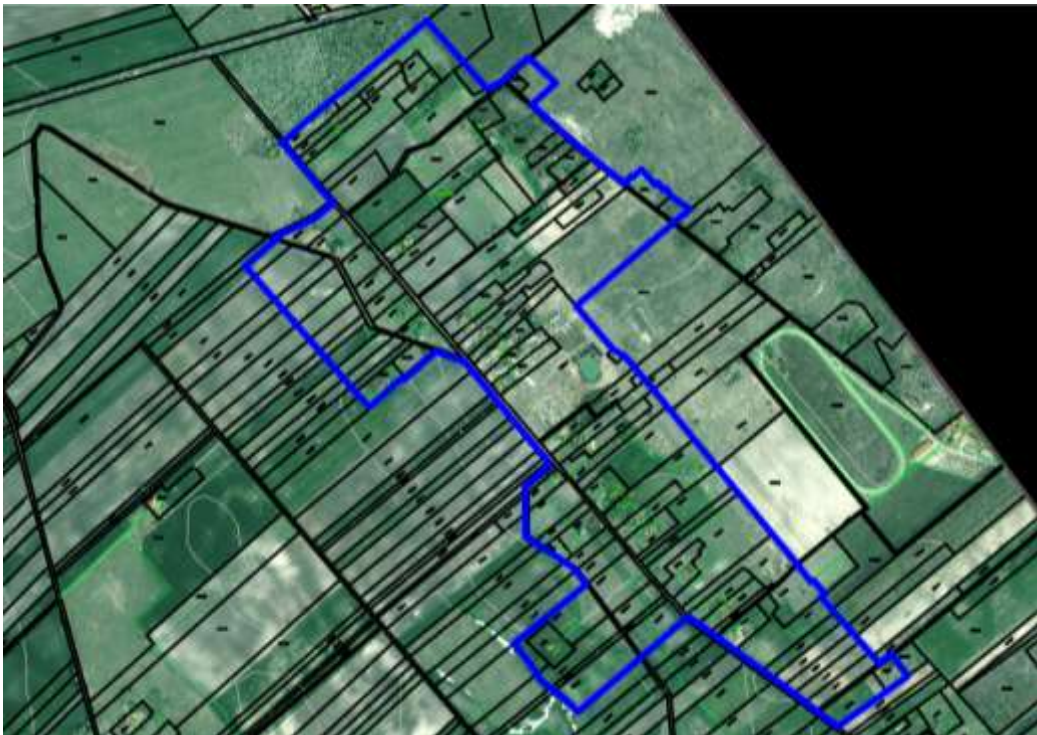
Ortofotó



Ortofotó

**16. Kg-Tu jelű különleges, beépítésre szánt területek átalakulása:** A jelenleg hatályos rendezési terv mintegy **295,70 hektár** területet sorolt be a *beépítésre szánt turisztikai célú kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület* kategóriába, a külterület különböző pontjain. A kijelölés egyik oka a tanyák védelme volt: a 3 % beépíthetőség ellehetlenítette volna fejlődésüket. A jelenleg hatályos OTÉK gondoskodik a tanyák, tanyás telkek szerzett jogainak megtartásáról, így a tervezett különleges beépítésre szánt területhasználat **nagyrészt megszűnhet**, és visszaállhat a kialakult művelés szerinti beépítésre nem szánt kategória. **Mindössze 12,09 hektár marad beépítésre szánt kategóriában** (K-Mü). A megvalósult szabadidőközpont Kb-Zt jelű *különleges zöldturisztikai* területként fejlődhet, amely egy új *beépítésre nem szánt* kategória. Az egyes Kq-Tu területek átalakulása:

**16.1.** A Gedeon dűlő É-i része mentén (az 52-es számú főút közelében) kijelölt Kg-Tu terület (85,06 ha) Má és Mt jelű mezőgazdasági területbe kerül át, melyen belül 32 db meglévő tanya található.



Ortofotó

**16.2.** Az 5301 jelű (Kecskemétre vezető) országút közelében fekvő ún. Kosztka telep (egykori Izsáki Állami Gazdasági major 7,35 hektár) beépítésre szánt kategóriában marad, Kg-Tu terület helyett K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi területként, a kialakult funkciónak megfelelően.



Ortofotó

**16.3.** A Szajori dűlő K-i részén kijelölt 46,53 hektáros Kg-Tu terület a gyepes-erdős állapotának megfelelően Má és Mt jelű mezőgazdasági területbe, valamint Ee jelű egyéb erdőterületbe kerül át. 5 db tanya található a területen.



*Ortofotó*

**16.4.** A Szajori dűlő középső részén 28,79 hektár Kg-Tu terület Má jelű mezőgazdasági területbe, valamint Ee jelű egyéb erdőterületbe kerül át a kialakult művelésnek megfelelően. 11 db tanya található a területen.



*Ortofotó*

**16.5.** A Szajori dűlő D-i részén két kisebb területegység, összesen 24,73 hektár tartozik Kg-Tu területbe, az új tervben a besorolásuk Má és Mt jelű mezőgazdasági terület, valamint Ev jelű védelmi erdőterület lesz. 16 db tanya található a területen.



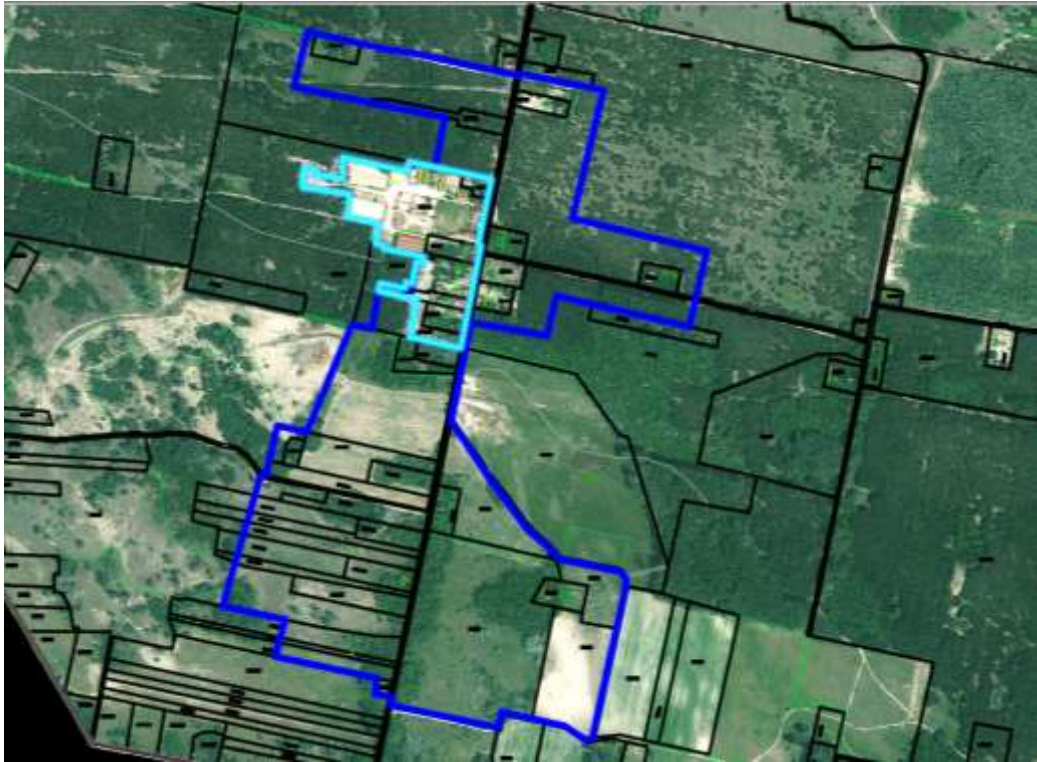
*Ortofotó*

**16.6.** Matyó településrészen a Kolon-tó Ny-i oldalán három kisebb területegység, összesen 27,79 hektár tartozik Kg-Tu területbe, az új tervben a besorolásuk Má és Mt jelű mezőgazdasági terület, valamint Ee jelű egyéb erdőterület lesz. 12 db tanya található a területen.



*Ortofotó*

**16.7.** Matyó D-i részén egy 43,42 hektár nagyságú Kg-Tu terület van kijelölve, melyből a lovasközpontként működő 4,74 hektáros telekcsoporthoz marad különleges beépítésre szánt építési övezetben (K-Mü), a terület többi része Má és Mt jelű mezőgazdasági, valamint Ev jelű védelmi erdőövezetbe fog tartozni. 10 db tanya található a területen.



Ortofotó

**16.8.** Kisizsák egyéb belterület közelében, a Kisizsáki összekötőcsatorna mellett 32,33 hektár nagyságú Kg-Tu terület van kijelölve. A bekerített terület, amely szabadidőközpontként és horgásztóként működik, beépítésre nem szánt különleges zöldturisztikai besorolást nyer (Kb-Zt, kivéve a három nagyobb erdőfoltot (összesen 9,84 hektár), melyek Ee jelű egyéb erdőövezetbe fognak tartozni.



Ortofotó



**17. Zöldturisztikai fejlesztéseket segítő módosítások:** Az új rendezési terv a 16.8. pontban foglalt módosításban létrehozott **Kb-Zt** jelű *különleges zöldturisztikai terület* kategóriát még további három helyszínen alkalmazza az alábbiak szerint:

**17.1.** A belterület Ny-i határán, a sportpálya mellett valósul meg a Kiskunsági Nemzeti Park „**Fürkésző**” természetvédelmi projektje. Az 1615/2 hrsz.-ú, 1,68 hektár nagyságú telekre jelenleg vonatkozó K-IS jelű beépítésre szánt „különleges sport, szabadidő intézmények” kategória helyébe lép be a Kb-Zt jelű beépítésre nem szánt különleges területfelhasználás.



Ortofotó

**17.2.** A belterület Ny-i széléhez kapcsolódó **volt fogathajtó pálya** 04/29,32 hrsz.-ú telkei (25,27 hektár) a jelenlegi VGY jelű mezőgazdasági (gyepes) és K-S jelű „különleges sportolási célú természeti terület” kategória helyett Kb-Zt jelű *beépítésre nem szánt különleges zöldturisztikai terület*be fognak tartozni turisztikai látogatóközpont megvalósítása érdekében.



Ortofotó

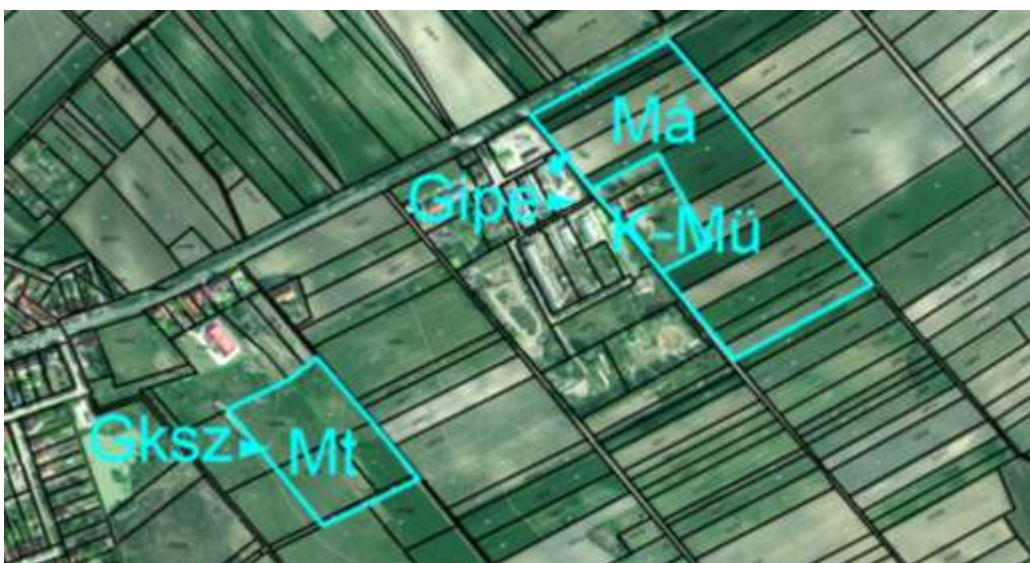
**17.3.** A belterület ÉK-i széle mellett, a Kisizsáki összekötőcsatorna partján kijelölt Kg-Tu jelű *beépítésre szánt gazdasági (kereskedelmi szolgáltató) turisztikai területet* a 0290/3,8,52,53,57 hrsz.-ú telkek alkotják. A terület egy része országos ökológiai folyosóba tartozik. Az új tervben az összes telek (6,60 hektár) Kb-Zt jelű *beépítésre nem szánt különleges zöldturisztikai területbe* fog tartozni turisztikai célú magánfejlesztés megvalósítása érdekében.



Ortofotó

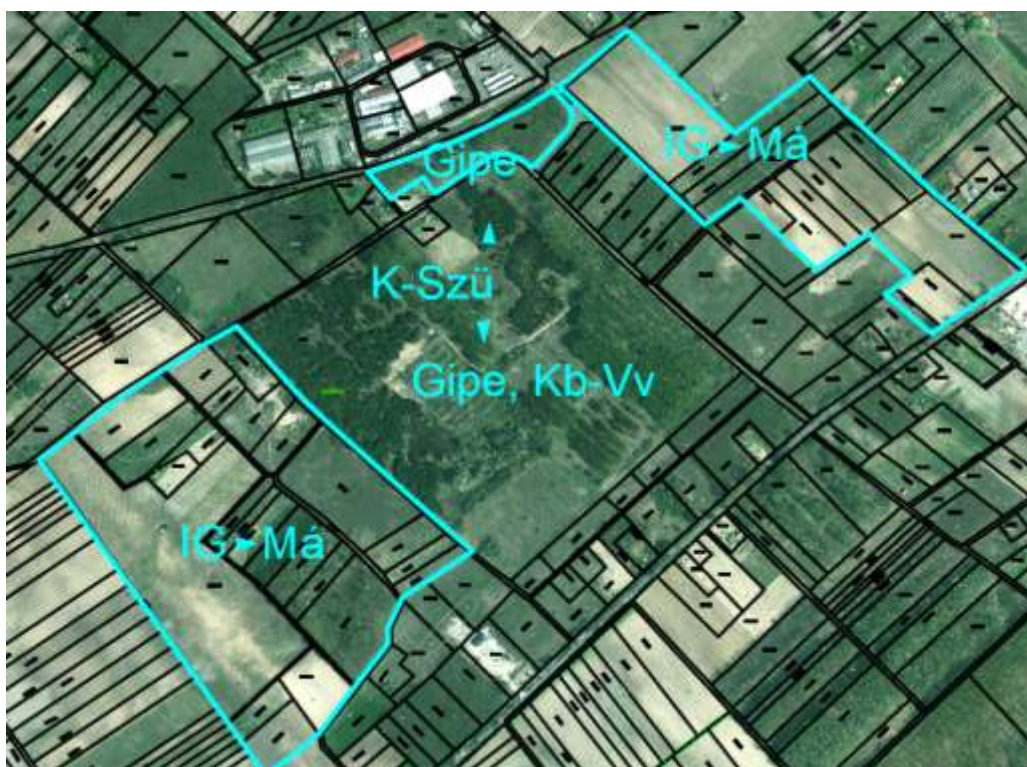
**18. Gazdasági területek változásai:** Az új rendezési tervben csökken a tervezett gazdasági célú területek kiterjedése a külterületen. A belterület helyszínein a lakóterület helyébe lép, vagy lakóterületté válik a gazdasági kategória. *Változások:*

**18.1.** A **Kecskeméti út** városból kivezető szakasza mentén egy meglévő iparterület bővítését irányozza elő a jelenleg hatályos terv. Az új Településterv redukálja és Mt, valamint Má mezőgazdasági terület céljára átminősíti a Gksz kereskedelmi szolgáltató területet (2,32 hektár csökkenés), és a Gipe egyéb ipari területet (7,24 hektár csökkenés). Utóbbi terület egy része (1,02 hektár) K-Mű különleges mezőgazdasági üzemi területbe (major) kerül át.



Ortofotó

**18.2. A volt nyárfás szennyvízleürítő terület a Kecskemétre vezető 5301. jelű út és a vasútvonal között található, művelésből kivett, a jelenleg hatályos rendezési tervben különleges területként szerepel beépítésre szánt jelleggel. Mellette ipari és egyéb ipari területek vannak kijelölve, melyek jórészt művelés alatt állnak. A Fejlesztési terv a volt szennyvízleürítő terület egy kis részét (a vasút melletti 2,26 hektárt Hrsz.: 0266/4) Gipe ipari területté minősíti, a nagyobb területfoltot (32,40 hektár, Hrsz.: 0271) vegyesen engedi felhasználni Gipe egyéb ipari területként és tisztított szennyvíz elhelyezésére (Kb-Vv jelű beépítésre nem szánt különleges vízviszataratási terület). Ezzel egyidejűleg redukálja a művelt területeken korábban kijelölt ipari területeket (43,09 hektár csökkenés) és ezeket Má mezőgazdasági területbe sorolja be.**



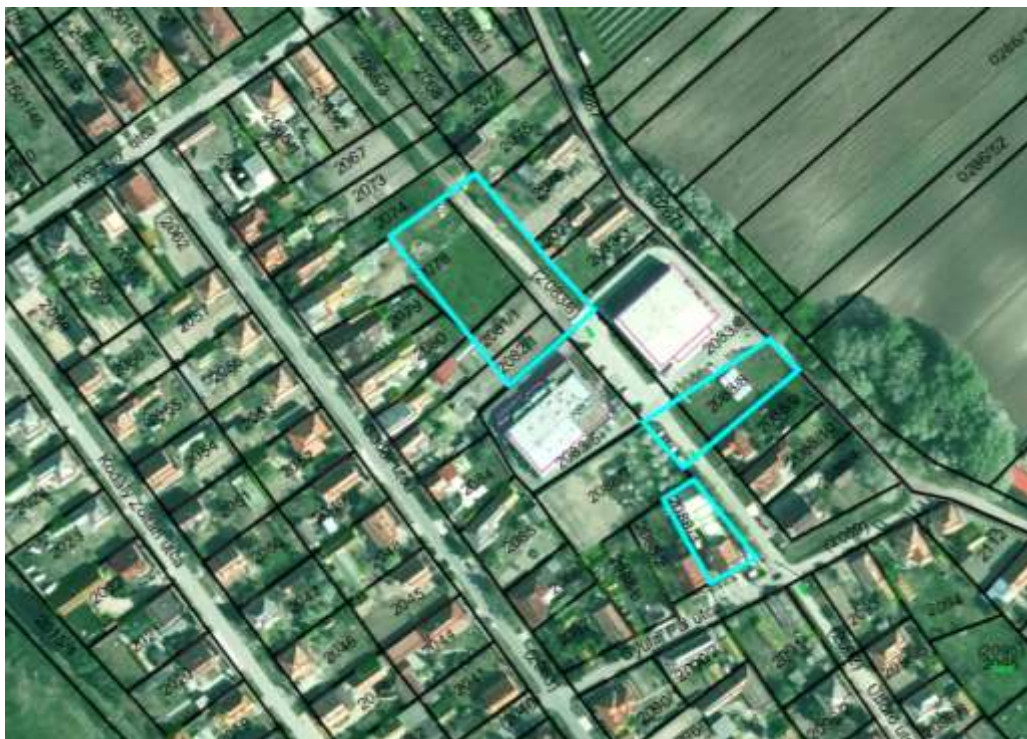
Ortofotó

**18.3. A belterület É-i részén, a Kossuth Lajos utca 107-109 szám alatti telkeken kereskedelmi egység elhelyezését tervezik. A jelenleg Lke jelű kertvárosias lakóterület besorolású 1654, 1656 hrsz.-ú telkek (0,35 hektár) Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területbe fognak tartozni.**



Ortofotó

**18.4.** A belterület K-i határán, a **Diófa utcában** lévő Gksz kereskedelmi szolgáltató terület (tésztaüzem) a már jelenleg is hozzá tartozó két telken (2088/3 hrsz.-ú régi üzem és napelemek elhelyezésére szolgáló 2088/8 hrsz.-ú telek) bővül, a 0,22 hektáros Lf jelű falusias lakóterület helyébe a Gksz kategória lép. Az üzemtől É-ra lévő 2078, 2081/1 és 2082/1 hrsz.-ú, Lke jelű kertvárosias területbe tartozó beépítetlen telkek szint Gksz besorolást nyernek (0,36 hektár).



Ortofotó

**18.5.** A belterület D-i részén, az **Orgoványi utca** melletti beépítetlen telteken kereskedelmi egység elhelyezését tervezik. A jelenleg Lf jelű falusias lakóterület besorolású 261/1,2,3 hrsz.-ú telkek (1,47 hektár) Gksz jelű *kereskedelmi szolgáltató* területbe fognak tartozni.



Ortofotó

19. **Gyógyfürdő elhelyezésére kijelölt K-GY jelű különleges, beépítésre szánt terület törlése:** a fejlesztés megvalósítása legfeljebb a távoli jövőben várható, ezért a Kiszsáktól D-re fekvő 43,01 hektár nagyságú, a 0355 és 0374 Hrsz. alátörésein nyilvántartott terület a kialakult művelés szerint Má és Mt mezőgazdasági területbe, valamint Ee és Ev erdőterületbe kerül át.



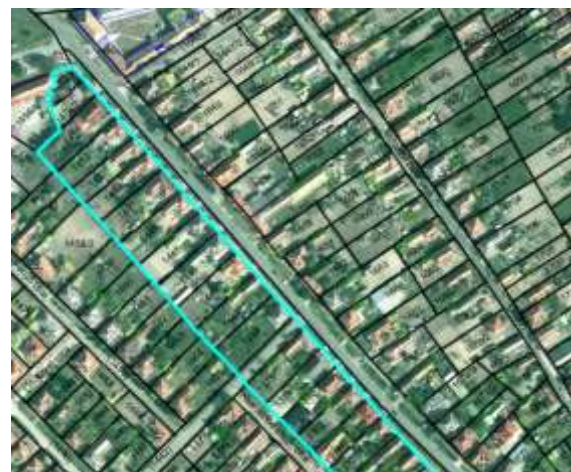
Ortofotó

20. **Lakóterületek változásai:** a rendezési terv általánosságban arra törekszik, hogy a lakóterület-fejlesztést a belvízveszéllyel nem érintett, közművekkel jól ellátható helyszínekre redukálja, és a városiasodást a nagyobb intenzitás irányába mutató területfelhasználási módosításokkal támogassa. *Változások kategóriánként:*

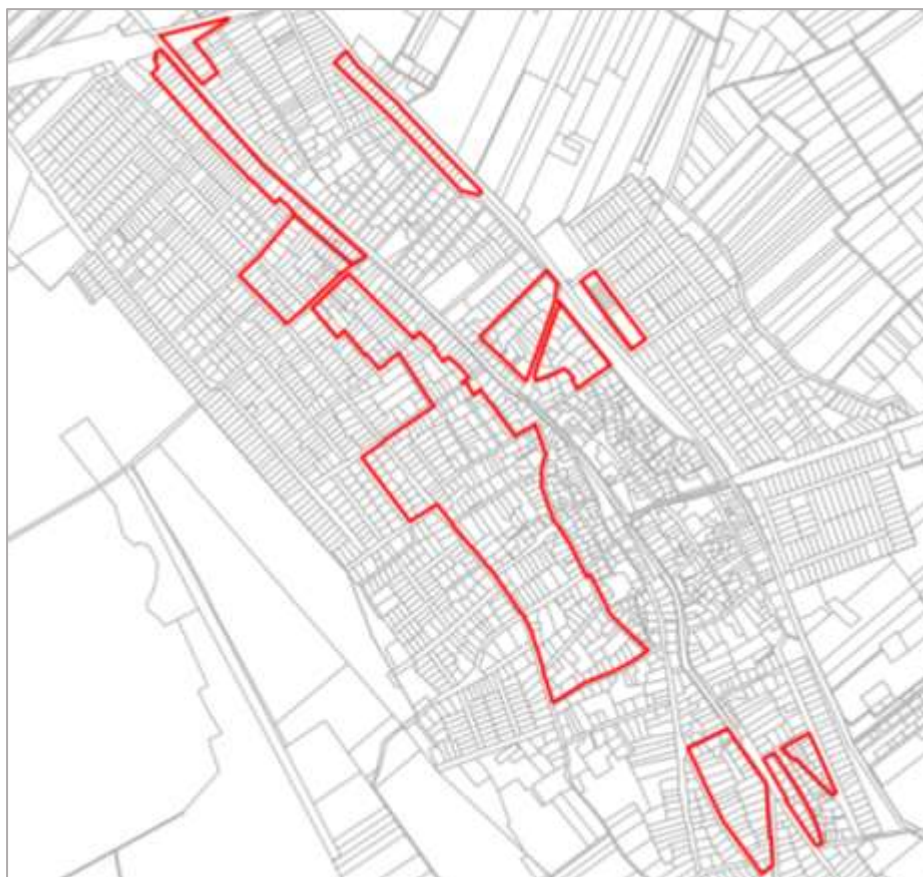
**20.1.** Az Lk jelű kisvárosias lakóterület kiterjedése **megnövekszik** annak érdekében, hogy a falusias lakóterületen 30 %-ra korlátozott beépítettséget emelni lehessen, így a szűkösebb telekméretek esetén is bővíthetők legyenek az épületek a modern igényeknek megfelelően. Az országos utak mentén a városiasodás igénye indokolja az Lk lakóterület kijelölését.

*Példa szűkös telekméretek miatti kijelölésre*

*Példa országos út menti Lk terület kijelölésre*



Átnézeti ábra – a lehatárolt Lf (falusias) vagy Lke (kertvárosias) lakóterületek Lk kisvárosias lakóterületbe kerülnek át:



**20.2.** Megszűnik az **Lke** jelű kertvárosias kategória, amely néhány kisebb területfoltban van kijelölve a jelenleg hatályos tervben. A Kossuth Lajos utca mentén az átmenő forgalom miatt nem valósulhat meg a kertvárosias nyugalom, másrészt itt rendeltetésváltásokra is lehet számítani a forgalomra alapuló üzletek, vendéglátás, szolgáltatás céljából, ami szükségessé teszi a 30 %-nál nagyobb beépítettség biztosítását. Az Lk jelű kisvárosias lakóterület jelenti a megfelelő változási irányt. A város szélein kijelölt kertvárosias lakóterületek néhány telekből állnak, ahol nem tud létrejönni a kertvárosi miliőt jelentő zöldövezeti jelleg, másrészt igény van kisebb gazdasági funkciók elhelyezésére, ami az Lke kategóriában nem megengedett. E helyszíneken az Lf jelű falusias lakóterületre való áttérés indokolt. Egy kisebb beépítetlen terület Gksz gazdasági besorolást kap a térsztaüzem bővíthetősége érdekében.

*Lk kisvárosias lakóterületi átsorolás belterület É*    *Lf falusias lakóterületi átsorolás belterület É*



*Lk kisvárosias lakóterületi átsorolás belterület K*

*Lf falusias lakóterületi átsorolás belterület K*



**20.3.** Némely jelenlegi lakóövezet Vt jelű településközponti **vegyes övezetbe kerül** át az új tervben. A főtér és a Kiszsáki összekötőcsatorna közötti aprótelkes, halmazos jellegű történeti városrész fekvését tekintve igazi városközpont. Az ígéretek rehabilitációs törekvések a legnagyobb beépítési intenzitást biztosító vegyes övezetben kaphatnak leginkább szabad teret. A Vt kategória egyéb irányokban való terjeszkedése a városközponti funkcióbővítés igényét fejezi ki.

*Lk kisvárosias és Lf falusias lakóterületek Vt településközponti vegyes területbe való átsorolása*



**20.4.** Megszűnnek a belterülethez DNy-on csatlakozó szántók és gyepek területén kijelölt Lf falusias építési övezetek. A Kolontó közelsége, az ökológiai értékek fenntartása is a fejlesztési elképzelések elvetése mellett szól ezen a helyszínen. A belterület K-i oldalán egy három utcából álló, többnyire aprótelkes beépítés alakult ki, amely a közművek hiánya és a keskeny közterületek miatt hátrányos helyzetű a fejlesztések szempontjából. A szociális jellegű beavatkozási program a meglévő épületek és lakókörnyezet értéknövelésére koncentrál, a lakóövezet bővítése törlésre kerül.

*Ortofotó a belterület DNy-i részéről: a korábban tervezett, de beépítetlenül maradt lakóterületek a kialakult művelés szerinti mezőgazdasági területbe kerülnek vissza*



*Ortofotó a belterülettől K-re kijelölt lakóterületről: a megjelölt beépítetlen részek mezőgazdasági területbe kerülnek vissza*





**20.5.** Megszűnik a Kisizsák felé vezető országút K-i oldalán tervezett sajátos falusias lakóterület (jelenlegi tervben: FL-S jelű „Kúria jellegű lakóterület”). Az új besorolás: Má jelű általános mezőgazdasági terület. A jelenlegi országos előírások már lehetővé teszik tanyák kialakítását, amely az eredeti szándékkal összhangban vannak.

*Ortofotó a belterület DNy-i részéről: a korábban tervezett, de beépítetlenül maradt lakóterületek a kialakult művelés szerinti mezőgazdasági területbe kerülnek vissza*



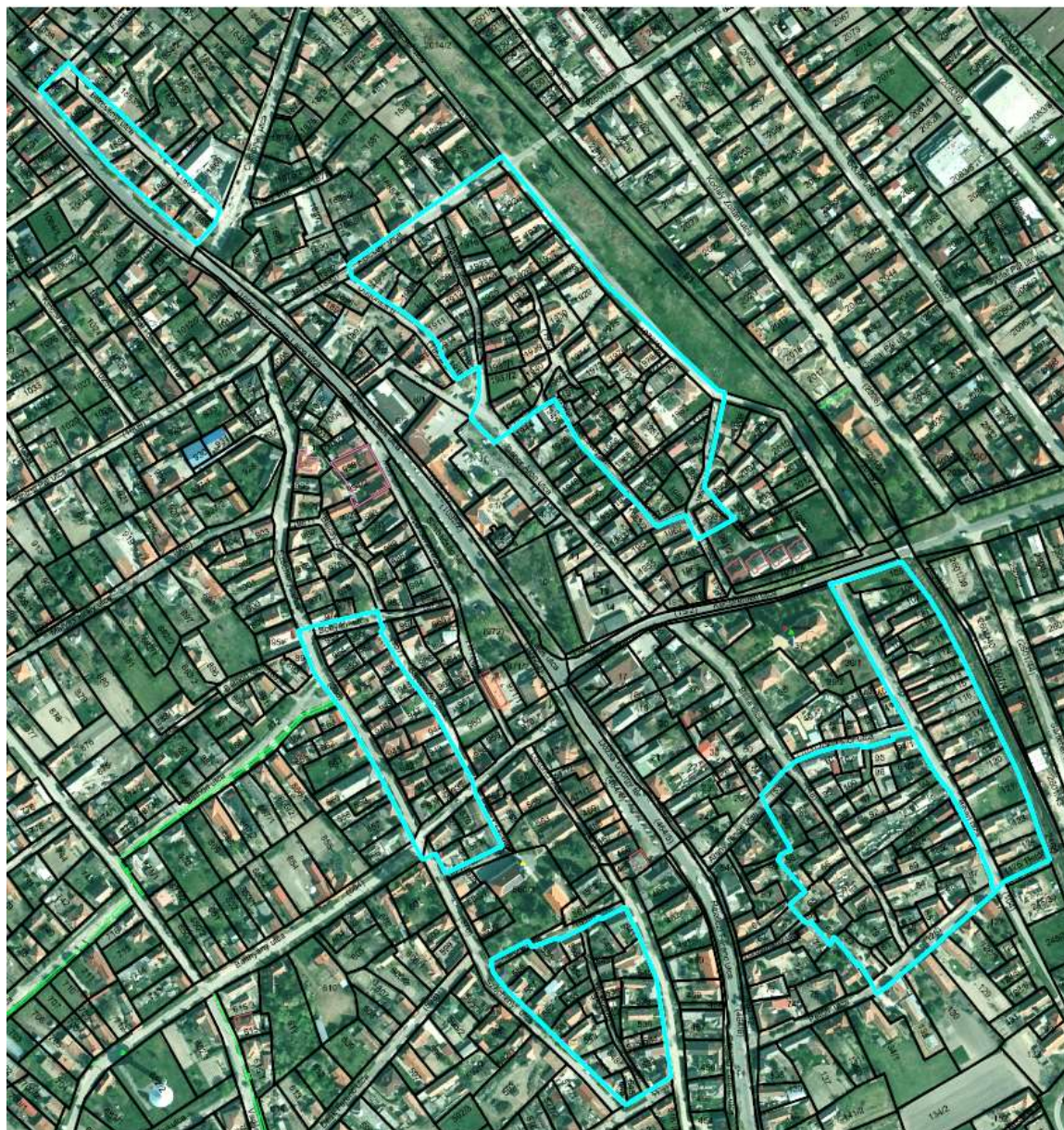
**21. Településközpont változásai:** a lakóterületből vegyes területbe átkerülő telekcsoportokat a 20.3. pontban foglalt magyarázat és átnézeti térkép mutatja be. A város intézményei történetileg túlnyomórészt a régi nevén „Kun Szent Miklósi út” térré szélesedő szakaszán, a mai Szabadság tér körül alakultak ki. Az intézmények jelenléte miatt sűrű gyalogosforgalom vonzó adottságot jelent az üzletek, vendéglátóhelyek, szolgáltatást nyújtó vállalkozások számára, így ezek a központképző funkciók is az intézmények közelébe települtek. Vonalmenti városközpontról is beszélhetünk a Kisizsákra (52-es számú főút felé) vezető Kossuth Lajos utca mentén.

A vegyes építési övezet a funkciók tág körét engedik meg az országos jogszabály szerint, viszonylag nagy beépítettségi mérték mellett. Izszák jelenleg hatályos Településrendezési eszközeinek alapterve 2009-ben készült, az azóta eltelt időszakban bővült a lakó-intézményi vegyes jellegű területhasznosítás kiterjedése. Ezeket a vegyes jelleget mutató telekcsoportokat a településterv **Vt településközponti vegyes** kategóriába emeli át 7,04 hektár).

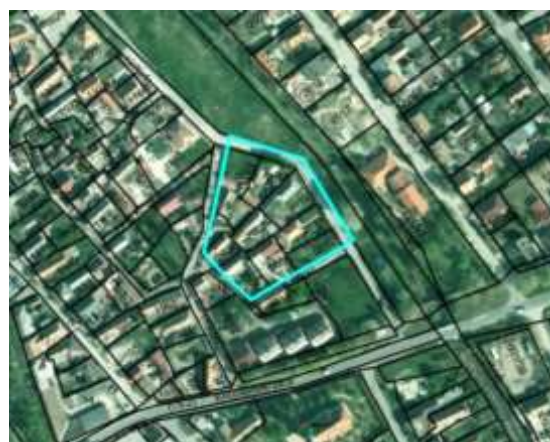
Fejlettségét tekintve kevésbé tekinthető központnak, de fekvése és telekszövetének történeti értéke miatt mégis a Szabadság tér és a Kisizsáki összekötőcsatorna között fekvő aprótelkes városrész is, melynek kiterjedése 3,88 hektár

Részletek az 1871. évi kataszteri térképből (mapire.hu)





- 22. Intézményterület változásai:** Izsák jelenlegi tervében a sportcsarnok, az óvoda-bölcsőde és a piaccsarnok tartozik intézményterületbe. A piaccsarnokhoz kapcsolódóan az intézményterület bővítése van tervezve a termelői piac fejlesztése érdekében (0,62 hektár). A beépítés lekövetné a történeti városrész kialakult jellegét.



**23. Szabályozás alapelvei:** a kialakult állapot figyelembevétele, az egyszerűség és a rugalmasság, ugyanakkor az egyértelműség. Redukálódik az övezetek és építési övezetek száma, ellenben a településtervezési szabályzat szerint bevezetett új rendeleti mellékletek pontosítják a paramétereiket és az elhelyezhető építmények fajtáit, számát.

Az övezeti kód betűjelei az új szabályozási tervben megegyeznek a rendeltetési kategória Fejlesztési tervi betűjeleivel, amelyek országosan egységesek, kivéve az Izsákon kialakult sajátos helyi különleges területfelhasználásokat, amelyek csak helyben értelmezett jelet kapnak és különleges jellegük a helyi rendeletben van kifejtve.

Néhány kategóriának csak egyféle övezete van, ez esetben nem kerül sorszám a betűjel mellé, viszont a kisvárosias lakó (Lk), falusias lakó (Lf), a településközponti vegyes (Vt), az intézményi vegyes (Vi) és a kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználások 2-3 féle építési övezetre tagolódnak. A felosztás alapját a szabálytalanul kialakult és a szabályosan tervezett beépítési jelleg, vagy a beépítési magasság megkülönböztetése képezi. A szabálytalanul kialakult építési övezetekben, ahol a beépítés módját „K” betű jelöli az övezeti előírásokról szóló rendeleti mellékletben, szabadon álló, oldalhatáron álló vagy zárt sorú beépítés egyaránt választható lesz az illeszkedés szempontjainak betartása mellett. A jelenlegi építési szabályzatban az előkert mérete szerint is eltérő az építési övezeti besorolás, ezért túlzottan sok is a változatok szám, az új tervben azonban az előkert szabályozása nem az adott övezethez kapcsolódóan lesz előírva, hanem a normaszövegben és a tervlapon.

Izsákon a zárt beépítés csak a városközpontban fordul elő, általában kertekkel tagoltak az utcaképek. Leggyakoribb az oldalhatáron álló a beépítés, ritkábban előfordul szabadon álló vagy ikres épületelhelyezés. A helyi településképi rendelet nem rögzít kötelező épületelhelyezési módot, ezért az egyes építési helyeken belül az általános szabályok betartásával (pl. épületek közötti telepítési távolság), és a HÉSZ egyéb előírásait is figyelembe véve (pl. előkert, kötelező építési vonal, a telek be nem építhető része) az épület elhelyezése szabadon választható meg. Az építési helyen belül tehát oldalkertek és beépítési házagok hozhatók létre, pl. az „O” jelű oldalhatáron álló beépítési mód nem zárja ki azt a lehetőséget, hogy kellő telekszélesség esetén az épület az építési hely határával egybeeső oldalhatártól is távolságot tartson. A gazdasági és különleges területfelhasználáshoz többnyire a szabadonálló építési helyet társítja a HÉSZ, ezzel is csökkentve a szomszédsági konfliktusok kockázatát.

A minimális kialakítható telekterület minden építési övezetben csökken, a tapasztalatok szerint igény van a kisebb telkekre a lakó, a vegyes, a gazdasági és egyéb területfelhasználás esetén egyaránt. A telekszélességre vonatkozó megkövetések rugalmasabbak lesznek.

A beépítési magasság számítását országos előírások rögzítik, egyszerűsítve azt lehet mondani, hogy a határolófalak átlagos magasságát jelenti a fogalom. Az előírt értékek meghatározása során általános szempont volt, hogy a városközpont intézményei többszintesek lehessenek (akár 12,5 m számított érték), az országos utak mentén általában egyemeletes utcakép alakuljon ki (legfeljebb 7,5 m számított érték), egyébként jellemzően 5,0 m számított érték alatt maradjon a lakóterületek zöme. Az 5,0 méteres érték földszintes, vagy tetőtérbeépítéses, esetleg földszintes-egyemeletes kombinált magasságú épületet jelent.

A gazdasági és különleges övezetekben a funkcionális és technológiai szempontok az elsődlegesek, ezért ezekből az okokból az általában 7,5 m-ben megszabott (számított) maximális magasságot meg lehet emelni 18,0 vagy 25,0 m-re.

A beépítésre szánt *építési övezetek* és a beépítésre nem szánt *övezetek* kötelezően előírt paramétereit a szabályrendelet a 2. *melléklet* táblázatába rendezve, jól áttekinthetően közli.

**Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
	építési övezet, övezet jele	beépítési módja: K: kialakult O: oldal- határon álló SZ: szabadonálló T: telepszerű E: telek egésze	a telek				megengedett		az épület	a telek
			kialakítható legkisebb*			legnagyobb	legkisebb	megengedett	közmuvelletasi mertéke és módja	
			területe	szélessége	mélysége	beépítettsége terepszint felett	zöldfelületi aránya	épület- magassága		
			m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m	közmuvesitetség	
1	Lk-1	K	300	9	12	60	20	6,5	részleges	
2	Lk-2	K	400	10	15	60	20	7,5	részleges	
3	Lk-3	T	720	20	25	50	30	10,5	részleges	
4	Lf-1	K	500	10	15	30	40	5,0 <sup>F</sup>	hiányos	
5	Lf-2	O	720	12	20	30	40	5,0 <sup>F</sup>	hiányos	
6	Lf-3	Sz	1000	20	40	20	50	7,5	hiányos	
7	Vt-1	K	200	9	10	80	10	5,0	teljes	
8	Vt-2	K	300	9	12	70	15	7,5	teljes	
9	Vt-3	E	600	15	20	80	10	12,5	teljes	
10	Vi-1	E	200	9	10	80	10	5,0	teljes	
11	Vi-2	SZ	1000	20	25	70	15	10,5	teljes	
12	Gksz-1	SZ	720	16	20	60	20	7,5	hiányos	
13	Gksz-2	SZ	1000	20	40	60	15	12,5 <sup>H</sup>	közművesítetlen	
14	Gip	SZ	3000	40	40	25	40	9,0 <sup>H</sup>	közművesítetlen	
15	Gipe	O	1500	25	40	50	25	9,0 <sup>H</sup>	közművesítetlen	
16	K-Sp	SZ	720	16	25	40	40	7,5 <sup>H</sup>	hiányos	
17	K-Hon	SZ	720	16	25	40	40	7,5 <sup>H</sup>	közművesítetlen	
18	K-Hull	SZ	720	16	25	20	40	7,5	közművesítetlen	
19	K-T	SZ	1500	25	30	20	40	7,5 <sup>H</sup>	hiányos	
20	K-Mü	SZ	720	20	20	40	40	7,5 <sup>H</sup>	közművesítetlen	
21	K-Sz	SZ	720	20	20	40	40	7,5 <sup>H</sup>	közművesítetlen	
22	K-Tu	SZ	1500	25	30	20	40	7,5	hiányos	
23	K-Vm	SZ	720	16	25	20	40	7,5 <sup>H</sup>	közművesítetlen	
24	Köu-1	SZ	N	N	N	10	N	7,5 <sup>H</sup>	közművesítetlen	
25	Köu-2	SZ	N	N	N	10	N	7,5 <sup>H</sup>	közművesítetlen	
26	Köu-k	SZ	N	N	N	10	N	3,5	közművesítetlen	
27	Köe	SZ	N	N	N	10	N	7,5 <sup>H</sup>	közművesítetlen	
28	Zkp	SZ	N	N	N	3	70	7,5	közművesítetlen	
29	Ev	SZ	N	N	N	0,2	N	7,5 <sup>E</sup>	közművesítetlen	
30	Er	SZ	N	N	N	5	N	7,5 <sup>E</sup>	közművesítetlen	
31	Ee	SZ	N	N	N	0,5	N	7,5 <sup>E</sup>	közművesítetlen	
32	Má	SZ	720 <sup>L</sup>	N	N	6 <sup>B</sup>	N	7,5	közművesítetlen	
33	Mt	SZ	720 <sup>L</sup>	N	N	3 <sup>B</sup>	N	4,5	közművesítetlen	
34	V	SZ	N	N	N	3	N	4,5	közművesítetlen	
35	Tk	-	N	N	N	0	N	-	közművesítetlen	
36	Kb-B	SZ	720	16	20	5	N	7,5	közművesítetlen	
37	Kb-Kt	O	100	5	5	5	20	3,5	közművesítetlen	
38	Kb-Zt	SZ	720	16	25	10	20	7,5	közművesítetlen	
39	Kb-Vv	SZ	3000	40	40	2	20	7,5 <sup>E</sup>	közművesítetlen	

\*: a kialakítható legkisebb terület, szélesség, mélység betartása nem kötelező a közmű műtárgyak, vagy utak elhelyezésére szolgáló telkek esetében

B: de birtokközpontban 45 %, tanya, tanya telek esetén 30 %

F: az építési helynek a telekhatártól legalább 8,0 m-re lévő részén legfeljebb 7,5 m épületmagasságig növelhető

H: az építési helynek a telekhatártól legalább 15,0 m-re lévő részén legfeljebb 15,0 m épületmagasságig, a telekhatártól legalább 25,0 m-re lévő részén legfeljebb 25,0 m épületmagasságig növelhető

E: az építési helynek a telekhatártól legalább 50,0 m-re lévő részén legfeljebb 25,0 m épületmagasságig növelhető

N: nincs megkötés

L: lakóépület elhelyezéséhez szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület, kivéve a tanyát, tanya telket, ahol legalább 1500 m<sup>2</sup> és legfeljebb 6000 m<sup>2</sup>