



Izsák Város Önkormányzat

6070 Izsák, Szabadság tér 1.
Tel: +3676/568-060

KRID: 153513924
E-mail: polgarmester@izsak.hu

Előterjesztés

A Képviselő-testület 2021. november 17-én tartandó ülésére

Tárgy: Izsák Város Rendezési terve és Építésügyi Szabályzatáról szóló 2/2009 (II.4.) önkormányzati rendeletének módosításával kapcsolatos kérelmek megtárgyalása

Előterjesztés készítette és törvényességi szempontból ellenőrizte: Bak Nándor jegyző

Előterjesztő: Bak Nándor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Több lakossági és vállalkozó kérelem érkezett be Izsák Város Rendezési terve és Építésügyi Szabályzatáról szóló 2/2009 (II.4.) önkormányzati rendeletének módosításával kapcsolatosan. A kérelmek véleményezését Szilberhorn Erzsébet tervező elkészítette, melyet a tervezett módosítások térképeivel együtt mellékelten csatolunk.

Az eljárás során a kérelmezőkkel háromoldalú szerződéskötésre kerülne sor, melyben Izsák Város Önkormányzata a megrendelő a kérelmező pedig a számlafizető lenne, a tervező minden esetben csak az Önkormányzaton keresztül tartja a kapcsolatot a szerződő felekkel.

	Leírás	Helyszín	TRE	Módosítási igény	Szakmai állásfoglalás	Jogszabály
1.	Közpark helyett lakóterület	2501/78 – 2501/86 hrsz	KP	Lakóterület	Kialakult helyzetre való tekintettel megoldandó	Feltételekkel (biológiai aktivitás változatlansága) teljesíthető
2.	Gazdasági terület helyett lakóterület	1643 hrsz	KG	Lakóterület	Nem szerencsés, mert a vasút közlekedési területként fenntartandó.	Feltételekkel (Olyan besorolásra van szükség, amilyen célra kijelölt szabad terület még nincs)
3.	Közpark helyett lakóterület	245/36 hrsz	KP	Lakóterület	Nem szerencsés, csak a környezettel együtt kezelhető	Étv 7.§ (3)e) ütközés, mert a közelben van kijelölt és még beépítetlen lakóterület
4.	Lakóterület helyett település-központ vegyes terület	1886/1-2	FL-3	Település-központ vegyes	Támogatható	Jogszabályi ütközés nincs, amennyiben a módosítás további telkekre is kiterjed.

Tervezési díj:

1. 200.000 Ft
2. 100.000 Ft
3. 200.000 Ft
4. 100.000 Ft

Összesen: 600.000 Ft+27% Áfa

Kérem javaslataikat, észrevételeiket és az előterjesztés megtárgyalását.

Izsák, 2021. november 3.

Bak Nándor
jegyző

Határozati javaslat

Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (XI. 17.) határozata

Izsák Város Rendezési terve és pítésügyi Szabályzatáról szóló 2/2009 (II.4.) önkormányzati rendeletének módosításának kezdeményezése

Izsák Város Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi módosításokat kezdeményezi lakossági kérelemre Izsák Város Rendezési terve és Építésügyi Szabályzatáról szóló 2/2009 (II.4.) önkormányzati rendeletében:

1.	
2.	
3.	
4.	

Izsák Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza az alpolgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Bozóky Imre alpolgármester
Bak Nándor jegyző

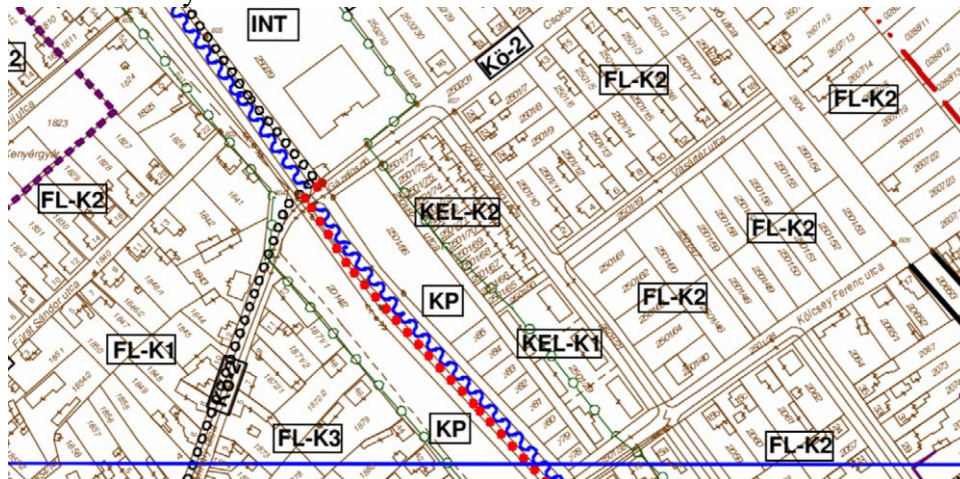
Izsák Város Rendezési terve és Építésügyi Szabályzatáról szóló 2/2009 (II.4.) önkormányzati rendeletének módosításával kapcsolatos kérelmek véleményezése:

1. Közpark helyett lakóterület

Lakossági kérelem, hogy az Izsák 2501/78 – 2501/86 hrsz.-ú ingatlanokat KP (Közpark) minősítését módosítsa az Önkormányzat olyan módon, hogy beépíthető területek legyenek azon részen.



B-C2 szelvény



11.§

- (1) A **KP** jelű települési közpark területek - részben kialakultak és felújításra szorulnak, részben újonnan kialakítandók - a település állandóan növényzettel borított, rekreációs funkciójú közterületei. Az övezetek zöldfelületei közpark és közkert jelleggel egyaránt kialakíthatóak.
- A települési közpark jelleggel kialakított övezet a településképet jelentősen meghatározó zöldterület, amely elsősorban a passzív pihenést szolgálja. Sem vendéglátó, sem a fenntartáshoz szükséges épület nem helyezhető el, továbbá nem alakítható ki közhasználat előtt elzárt terület és sportterület.
 - A közkert jelleggel kialakított zöldterületek övezete általános rekreációs igényeket elégít ki, ahol játék- és sportfunkciók is jelen vannak. Az övezetre az OTÉK 27. §-ban foglaltak érvényesek.

Településrendezési tervezési feladat

Beépítésre nem szánt közpark lakóterületbe sorolása.

Településrendezési szakmai szempontból nem támogatható változtatás

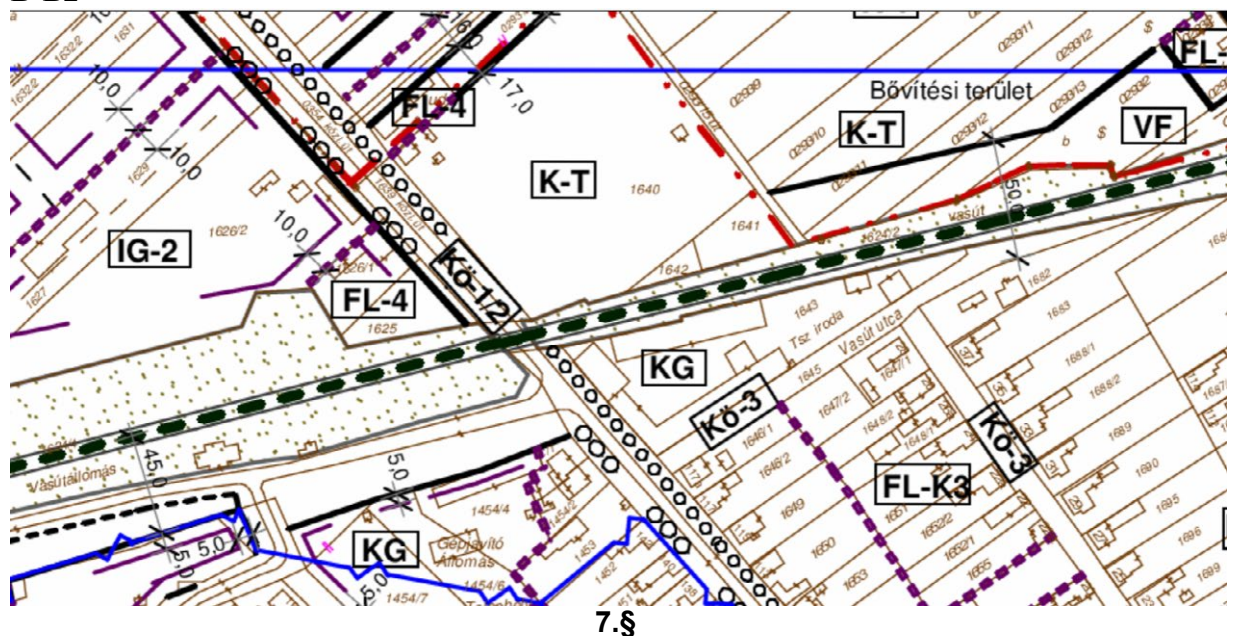
Jogszába a módosítás akkor nem ütközik, ha olyan építési övezet kerül kijelölésre, amelyen kijelölésű és még beépítetlen nincs a városban.

2. Gazdasági terület helyett lakóterület

Lakossági kérelem, hogy az Izsák 1643 hrsz.-ú ingatlan kapcsán kéri, hogy az ingatlant KG (gazdasági terület) minősítését módosítsa az Önkormányzat, olyan módon, hogy társasházát szeretne kialakítani.



B-B2



- (1) A gazdasági célú területeket (KG-K, KG, IG-K, IG-1, IG-2, MG, G-V, K-M jelű övezetek) a Szabályozási terv tünteti fel, ahol kereskedelmi, szolgáltató, ipari és mezőgazdasági célú épületek, szabadon állóan helyezhetők el. Az IG-1 jelű övezet kivételével a gazdasági területeken a tulajdonos vagy a használó és személyzete lakhatására szolgáló legfeljebb 5 db lakóegység is létesíthető.

- ¹(2) A gazdasági területek övezeteiben a telephelyeket kerítéssel kell körülvenni. A közterületekhez csatlakozó telekhatár mentén (telken belül) fasor, sövény telepítése szükséges.
A Szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítást az előírt szélességben kötelező kialakítani a használatbavételi engedély megkérése előtt.

- (11) A **KG** jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetekben csak nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek és üzemanyag-töltő állomás létesíthető.

Az övezetben a megengedett maximális **szintterületsűrűség: 1,8** és a

beépítési mód	szabadon álló
előkert mélysége	szabályozási terv szerinti
kialakítható telek területe	min.: 2500 m ²
kialakítható telekszélesség	min.: 30,0 m
kialakítható telekmélység	min.: 50,0 m
építménymagasság	max.: 12,0 m
oldalkertek szélessége	szabályozási terv szerinti
hátsókert mélysége	min.: 10,0 m
beépítettség	max.: 60 %
zöldfelület	min.: 20 %

Településtervezői feladat

Beépítésre szánt területen belüli változás, amely során gazdasági terület lakóterületre változik. A módosításhoz fontos szempont, hogy a felhagyott vasút Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény 16.§(1) bekezdése értelmében csak közlekedési terület lehet.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

16. § (1) A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt, a településszerkezeti tervben beépítésre nem szánt közlekedési terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Bács-Kiskun Megye Területrendezési terve 1/5. melléklete meglévő országos vasúti mellékvonalként 152 Kecskemét-alsó Fülöpszállás nyomvonalat tartalmazza.

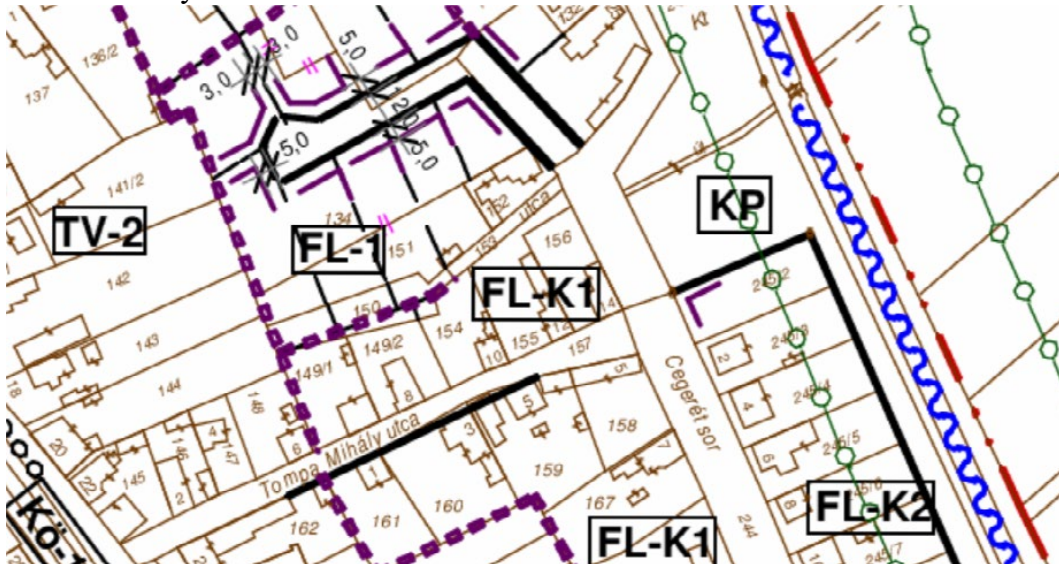
¹ 8/2016.(VII.5.) önkormányzati rendelet 1.§ 2. pont módosította 2016. július 20-i hatállyal

3. Közpark helyett lakóterület

Lakossági kérelem, hogy az Izsák 245/36 hrsz.-ú terület KP minősítését változtassa meg az Önkormányzat olyan módon, hogy a terület beépíthető legyen.



B-C3 szelvény



Településrendezési tervezési feladat

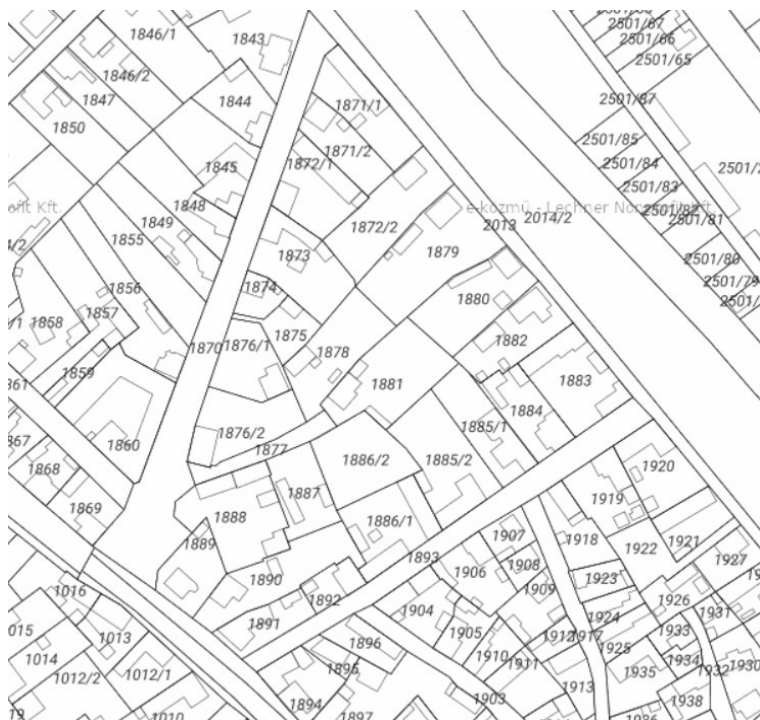
Beépítésre nem szánt közpark lakóterületbe sorolása. (A módosításnál a 245/36 hrsz.-ú telek környezete is vizsgálendő tekintettel arra, hogy a hatályos településrendezési eszközök alaptérképéhez képest változás történt.)

Településrendezési szakmai szempontból nem támogatható változtatás és ellentét az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 7.§ (3)e) alábbi rendelkezésével: „a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”

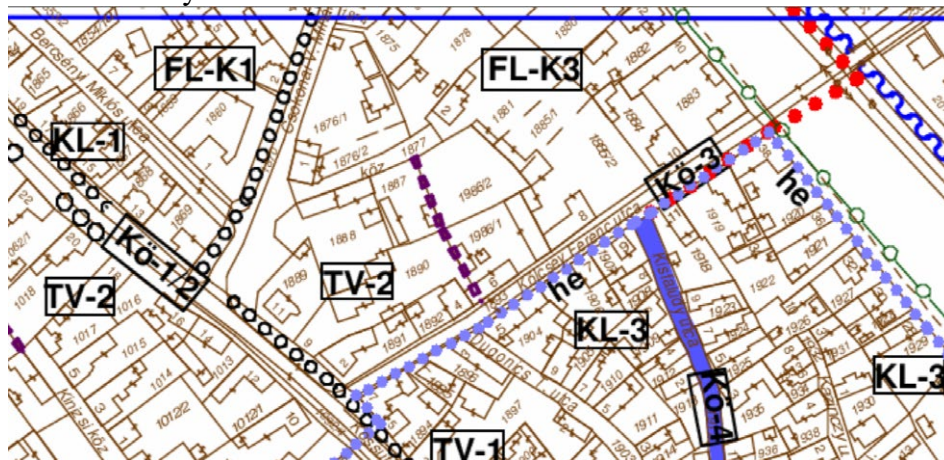
Ennél a módosításnál az OTÉK 6.§(2) bekezdés értelmében FL-1 építési övezetbe kerülhet csak az átminősített telek, ilyen kijelölés a szomszédos területen van, csak még nem alakították ki.

4. Lakóterület helyett településközpont vegyes terület

Lakossági kérelem, hogy a 1886/1 és 1886/2 hrsz.-ú területek átsorolását kéri, FL-K3-ból TV-2-be.



B-C3 szelvény



Településrendezési tervezési feladat

Beépítésre nem szánt területen belüli változtatás, amely során településközpont vegyes terület kiterjesztésre kerül.

1886/1-2 hrsz a TV-2 építési övezettel határos annak kiterjesztése szakmailag felvállalható. Az azonos helyzetű telkek azonos építészeti helyzetét előíró OTÉK 6.§(2) bekezdés szerint nevezett két ingatlanon túli Csokonai és Kölcsey utcai telkekre is célszerű volna a módosításnál kitérni.



0 20 40 60 m

1:1000



0 20 40 60 m

1:1000



0 20 40 60 m

1:1000



0 20 40 60 m

1:1000