



## Izsák Város Önkormányzat

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

KRID: 153513924  
E-mail: [izsak@izsak.hu](mailto:izsak@izsak.hu)

---

### Előterjesztés

#### A Képviselő-testület 2023. december 14-én tartandó rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Izsák város Településtervének elfogadása

**Előterjesztést készítette:** Dr. Kiss Nikoletta aljegyző

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** Bak Nándor jegyző

**Előterjesztő:** Dr. Bozóky Imre polgármester

**Iktatószám:** IZS/5963-1/2023

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Izsák Város jelenlegi rendezési terve (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat – HÉSZ) elavult, helyébe az új jogkörnyezethez illeszkedő új Településterv lép majd. A tervanyag ez év közepén elkészült, őszre a véleményezése lezajlott.

Képviselő-testületünk a szeptemberi ülésen tájékozódott a tervanyag tartalmáról, és meghozta a 49/2023.(IX.20.) számú határozatát a véleményezés lezárásáról. A határozat szerint megküldtem a tervanyagot végső szakmai véleményezésre a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodának. Az Iroda tárgyalást tartott november 28-án. A megküldött Jegyzőkönyv szerint a tervanyag javítása megtörtént. A Képviselő-testület által szeptemberben megismert tervanyaghoz képet a következő változtatásokra került sor:

1. Az országos főépítész észrevétele alapján a *helyi építési szabályzat 4. mellékletében* a biológiai aktivitásérték növekményét 0,0 pontra javítottuk.
2. A BKVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály kérésére kiegészült a Vt településközpont vegyes terület bővítésének indoklása az „*Alátámasztó munkarészek leírása kiegészítő vizsgálatokkal*” munkarész 9. fejezetében, valamint a *Környezeti értékelésben*. A gazdasági és különleges majorterületek telkein belüli kötelező növénybeültetési sávok további helyeken lettek jelölve a *szabályozási tervben* és előírásaik a *helyi építési szabályzatban* pontosításra kerültek.
3. A BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt észrevétele alapján a szennyvízátemelők védőtávolságát 20 m-re javítottuk a *Szabályozási tervben*.
4. Partnerségi vélemény (Gedeon Borbirtok) alapján a 0168/61 és 0168/86 helyrajzi számú ingatlanok is Má jelű általános mezőgazdasági területbe kerültek át a leíró anyagokban és ábráikban, a *Szabályozási tervben* és a *Fejlesztési tervben*.
5. Állami főépítész vélemény alapján a 0216/32 Helyrajzi számú telek (Kisizsák melletti telephely) K-i része Má jelű általános mezőgazdasági területbe került át a *Szabályozási tervben* és a *Fejlesztési tervben*. A telekrész ugyan 10 évnél is régebben kivonásra került a művelésből és csarnok épült rá, ám a rendezési tervben nem történt meg az átvezetése. A mostani tervben sem lehetett építési övezetbe tenni, mert az országos ökológiai hálózat magterületébe tartozik, mint egykori láp, a nyilvántartásból való kivétele pedig még hónapokat vehet igénybe.

6. Állami főépítészti vélemény alapján a *Szabályozási tervben* a jelmagyarázat I. rész főcíme kiegészült (technikai jellegű változás).
7. Állami főépítészti vélemény alapján a *helyi építési szabályzatban* az üres telkekre vonatkozó szabályok kiegészültek (rugalmasabbak lettek).
8. Állami főépítészti vélemény alapján a *helyi építési szabályzatban* az oldalkertre vonatkozó szabályok pontosításra kerültek (érthetőbbé váltak).
9. Állami főépítészti vélemény alapján a *helyi építési szabályzat 2. mellékletében* a Vi-1 építési övezetre vonatkozó szabályok változtak (megengedett beépítettség mérték, zöldfelületi fedettség), továbbá a leíró anyaggal való összhang érdekében a Vi-2 övezetre vonatkozó szabályok is módosultak.
10. Állami főépítészti vélemény alapján a műemléki jelentőségű terület jelölését korrigáltuk a *Szabályozási tervben* (technikai jellegű korrekció).
11. A tárgyalási jegyzőkönyvben szereplő javaslat alapján a telekalakításra vonatkozó előírások kiegészültek a *helyi építési szabályzatban* (rugalmasabbak lettek).
12. Az ADUVÍZIG észrevétele alapján az ivóvíz szakági javaslat javításra került az „*Alátámasztó munkarészek leírása kiegészítő vizsgálatokkal*” című anyagban (16. fejezet).
13. A BKVKH KMEF Útügyi Osztály észrevétele alapján a *helyi építési szabályzatot* javítottuk (országos út jele).

Fentiek szerint javított terv alapján kértem az állami főépítésztől a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontja szerinti **záró vélemény** kiadását.

**Jelen előterjesztésem célja az új Településterv elfogadása.** A jóváhagyás az állami főépítészti záró vélemény birtokában történhet meg. A testületi ülés napjáig várhatóan beérkező záró véleményt az ülésen szóban ismertetni fogom. Amennyiben nem lesz a véleményben további kifogás a tervvel szemben, akkor a Fejlesztési tervet testületi határozattal, a helyi építési szabályzatot és mellékleteit (egyebek között a Szabályozási tervet) pedig helyi rendelet megalkotásával el lehet fogadni.

A **Településfejlesztési terv** városunk hosszú távlatú, 2036-ig kitekintő jövőképét vázolja fel, majd a célok eléréséhez vezető stratégiai utat középtávú programokkal jelöli ki a közösségi szándékok, helyi érdekek mentén. Részletes cselekvési programban előírja a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, kapcsolódó céladatokat, pénzügyi tervet, ütemezést, továbbá rögzíti a vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztésének program-elemeit. A fejlesztési irányoknak megfelelően, a kialakult adottságokhoz igazodva, tervlapon határozza meg Izsák közigazgatási területének felhasználási rendjét, az akcióterületeket, a fejlesztések térbeli összefüggéseit. A tervlap javaslatot ad a zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítására, tartalmazza az épített és táji környezet korlátozó tényezőit, valamint a természet- és környezetvédelmi, örökségvédelmi szempontok, megyei és országos területrendezési szándékok térbeli elemeit. Megmutatja továbbá a településünk működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek (közlekedés, közműellátás) elrendezését. A Településfejlesztési tervet egy leírás és egy rajz képezi.

**Településfejlesztési terv:**

[http://ujleptekbt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/2023\\_fejlesztési\\_terv/](http://ujleptekbt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/2023_fejlesztési_terv/)

A **Településrendezési terv** lényegében a helyi építési szabályzat rendelete, amelynek tervezete

az Előterjesztéshez csatolva található. A normaszöveg és a mellékleteiben szereplő szabályozási tervek, táblázatok, útkeresztszelvények együttesen az országos előírásokat egészítik ki a helyi viszonyokra szabott sajátos szabályokkal.

Tartalmuk:

2. melléklet: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
3. melléklet: Építési övezetekben és az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések
4. melléklet: Biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
5. melléklet: Alkalmazott sajátos jogintézmények
6. melléklet: Állattartó építmények védőtávolságai,
7. melléklet: Tervezett útmintakeresztmetszelvények

#### ***Településrendezési terv:***

[http://ujleptekbt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/2023\\_rendezesi\\_terv/](http://ujleptekbt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/2023_rendezesi_terv/)

A tervanyag többi munkarésze **nem képezi a jóváhagyás tárgyát**, viszont magyarázza és indokolja a tervben szereplő javaslatokat, szabályozási elveket.

A **vizsgálatok és javaslatok leírása** (alábbi linken elsőként szereplő „javaslatok\_kiegeszito\_vizsgalatok” .pdf file) segítséget ad a fent felsorolt, jóváhagyásra kerülő tervanyag értelmezéséhez. Számos **rajzi javaslat** is készült, melyeket érdemes áttekinteni.

#### ***Alátámasztó munkarészek:***

[http://ujleptekbt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/2023\\_alatamaszto\\_munkareszek/](http://ujleptekbt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/2023_alatamaszto_munkareszek/)

Vizsgálati rajzok és fotóanyagok is elérhetők a tervezői honlapon, melyek nem csupán a terv megalapozásához, hanem a megvalósításhoz is hasznos információkat adnak közre.

#### ***2022. évi vizsgálati kartogramok:***

[http://ujleptekbt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/vizsgalatok\\_2022/](http://ujleptekbt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/vizsgalatok_2022/)

Környezeti értékelés foglalja össze a terv megvalósításából várható környezeti hatásokat.

#### ***Környezeti értékelés:***

[ertekeles \(ujleptekbt.hu\)](http://ujleptekbt.hu/ertekeles)

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet a határozat-tervezet és a rendelet-tervezet elfogadására.

Izsák, 2023. december 7.

Dr. Bozóky Imre  
polgármester

## HATÁROZAT TERVEZET

### **Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (X.25.) határozata**

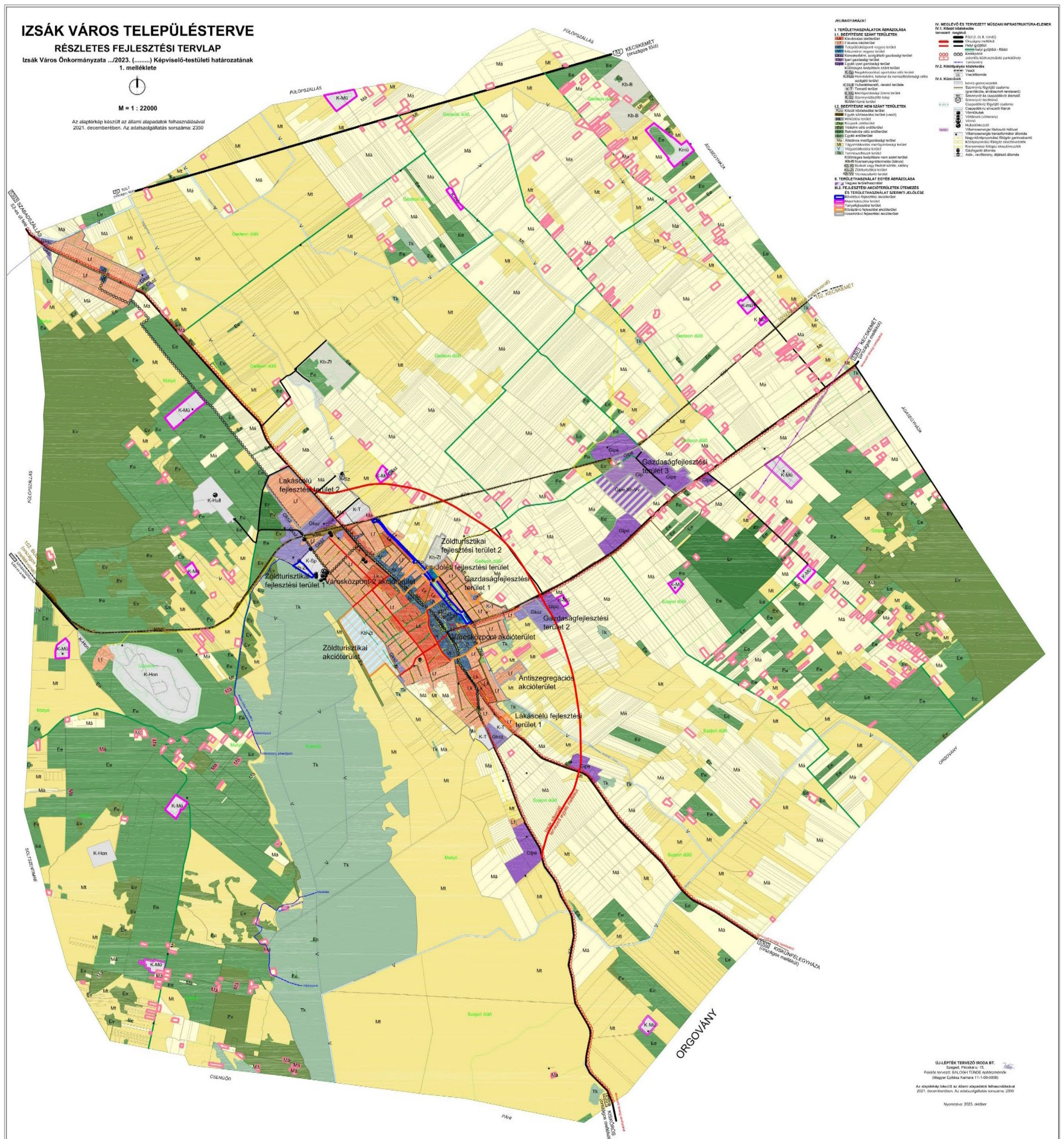
#### **Izsák város Településfejlesztési tervének elfogadása**

Izsák Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, elfogadja Izsák Településfejlesztési tervét, amely az 1. mellékletben szereplő Fejlesztési tervlapból és a 2. mellékletben szereplő leírásból áll.

Felelős: Dr. Bozóky Imre polgármester

Határidő: végrehajtás folyamatos





Letöltési link:

[http://ujleptekt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/2023\\_fejlesztési\\_terv/t\\_1\\_fejlesztési\\_terv.pdf](http://ujleptekt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/2023_fejlesztési_terv/t_1_fejlesztési_terv.pdf)

2. melléklet:

**Fejlesztési terv leírása**

Letöltési link:

[http://ujleptekt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/2023\\_fejlesztési\\_terv/fejlesztési\\_terv\\_leiras.pdf](http://ujleptekt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/2023_fejlesztési_terv/fejlesztési_terv_leiras.pdf)



## Végső előterjesztői indokolás

A Helyi Építési Szabályzatok (HÉSZ) tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet ((továbbiakban: R.) állapítja meg.

A részletes követelményeket az R. 2. § 23. pontja, 4. § (4) bekezdés b) pontja, 18. § (2) bekezdése és 58. § (1) bekezdése alapján a Miniszterelnökség által közzétett, **Településrendezési Szabályzat** című tervezési segédlet (továbbiakban: TSZ) tartalmazza.

A HÉSZ alapvető célja, hogy kiegészítse az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) országos előírásait a helyi adottságokon és szándékokon nyugvó **sajátos** előírásokkal. Izsák jelenlegi szabályzata még az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos jogállapotát követi le, az új rendezési terv készítése viszont feljogosítja településünket a jelenleg hatályos OTÉK-ra való áttérésre, amelyből kifolyólag általános változtatások történnek a HÉSZ-ben. A HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervek jelkulcsa átalakul, a rendeltetési kategóriák és betűjelek is változnak.

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 „vízállás” művelési ágban nyilvántartott része **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: védelmi célú, rekreációs és egyéb (jellemzően gazdasági) erdő.

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 vagyónvédelem miatti kinnlakáshoz szükséges lakóépület, szolgálati lakásokat, hitéleti építményeket).

Az OTÉK bevezette a **tanya** fogalmát (29. § 10. bekezdés): „Tanya a település külterületén, **mezőgazdasági területen** fekvő, legalább 1500 m<sup>2</sup>, legfeljebb 10 000 m<sup>2</sup> nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik. A tanya területén vendéglátást szolgáló épület is elhelyezhető.” További megkötés (OTÉK 29. § 13. bek. /b pont), hogy a „tanya területe legalább 60 %-ának az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló miniszteri rendelet szerinti művelési ágban kell nyilvántartásban lennie, vagy - ennek hiányában - azon többszintes növényállományból álló zöldfelületeket kell kialakítani”. A kedvező előírások 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

**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, vagy átalakul K-Tu területté (ld. alább); 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, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó) ipari terület

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

*Különleges terület*

*OTÉK-ban rögzített különleges kategóriák*

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

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

K-T (jelenlegi tervben Tk) jelű temető terület

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

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

*Sajátos helyi különleges kategóriák*

K-Sz (jelenlegi tervben K-SZ) jelű szennyvíztisztító telep 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)

*Zöldterület*

**Zkp** jelű közpark zöldterület

*Erdőterület*

**Ev** jelű védelmi célú erdőterület

**Er** jelű rekreációs célú 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*

**Kb-B** jelű nyersanyag-kitermelés (bánya) terület

**Kb-Kt** jelű fásított köztér

**Kb-Zt** jelű zöldturisztikai terület

**Kb-Vv** jelű vízviszatarató terület (jelenlegi tervben K-SZÜ szennyvíziszap leürítő terület)

A szabályozás alapelve a kialakult állapot figyelembevétele, egyszerűség és rugalmasság, ugyanakkor az egyértelműség. Redukálódik az övezetek és építési övezetek száma, ellenben a településtervezési szabályzat szerint bevezetett új rendeleti mellékletek pontosítják a paramétereket 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 beépítési módját „K” betű jelöli az övezeti előírásokról szóló rendeleti mellékletben, szabadon álló, oldalhatáon

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 tevben 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 megköötések 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 2. melléklet táblázatba rendezve, jól áttekinthetően közli.

A telekalakítás szabályainak 2023. július 1-től életbe lépett szabályai szerint a beépített vagy beépítésre tervezett telekalakítás esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl. Az üres telkekre és a beépítésre nem tervezett telkekre vonatkozó szabályozást szűkített esetkörben lehetőség van rögzíteni a HÉSZ-ben. Izsák külterületén számos nagy kiterjedésű földrészlet is található, melyeken belül különböző területfelhasználás alakult ki, melyeket a megfelelő övezetbe kell besorolni a szabályozási tervben. Gyakori eset, hogy erdőövezet, mezőgazdasági övezet, vízgazdálkodási övezet, természetközeli övezet egyazon helyrajzi szám alrészletein található. Amennyiben bármely alrészleten építmény elhelyezését tervezik, a telket az övezethatárok mentén meg kellene osztani és közúttal magánúttal a közterülethez kapcsolni. Belátható, hogy e beavatkozásoknak nem volna számottevő előnye, ugyanakkor megnehezítik, vagy el is lehetetlenítik az építési tevékenységet, ezért élni kell azzal a helyi jogalkotási lehetőséggel amely az üres telkek esetén a megengedőbb telekalakítási szabályokat alkalmazni engedi.

Az elkészült rendelet-tervezet (a továbbiakban: rendelet) a következő fejezetekre és alcímekre tagolódik:

- I. Fejezet: Általános rendelkezések
  1. § A rendelet hatálya és alkalmazása
  2. § Értelmező rendelkezések
  3. § Közterület alakítására vonatkozó előírások
  4. § A táj és a természeti környezet védelmére és katonai repülőtér működésének biztosítására vonatkozó előírások
  5. § Környezetvédelmi előírások
  6. § Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások
  7. § Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások
  8. § Közművek előírásai
  9. § Építés, telekalakítás, telekhasználat általános szabályai



10. § Zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelmények
11. § Katasztrófavédelmi veszélyeztető hatásokkal szembeni használati korlátozások
- II. Fejezet: Részletes övezeti előírások
  12. § Beépítésre szánt építési övezetek előírásai
  13. § Kisvárosias lakó építési övezetek (Lk-1, Lk-2, Lk-3) részletes előírásai
  14. § Falusias lakó építési övezetek (Lf-1, Lf-2, Lf-3) részletes előírásai
  15. § Településközponti vegyes építési övezetek (Vt-1, Vt-2, Vt-3) részletes előírásai
  16. § Intézményi vegyes építési övezetek (Vi-1, Vi-2) részletes előírásai
  17. § Kereskedelmi szolgáltató építési övezetek (Gksz-1, Gksz-2) részletes előírásai
  18. § Ipari építési övezet (Gip) részletes előírásai
  19. § Egyéb ipari építési övezet (Gipe) részletes előírásai
  20. § Beépítésre szánt különleges építési övezetek (K-Sp, K-Hon, K-Hull, K-T, K-Mü, K-Sz, K-Vm) részletes előírásai
  21. § Beépítésre nem szánt övezetek előírásai
  22. § Közúti közlekedési övezetek (Köu-1, Köu-2, Köu-3) és kiszolgáló utak övezete (Köu-k)
  23. § Egyéb közlekedési terület (Köe)
  24. § Zöldterület (Zkp)
  25. § Erdőterület (Ev, Er, Ee)
  26. § Mezőgazdasági terület (Má, Mt)
  27. Vízgazdálkodási terület (V)
  28. Természetközeli terület (Tk)
  29. Beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-B, Kb-Kt, Kb-Zt, Kb-Vv)
- III. Fejezet: Záró rendelkezések

## ***Részletes indoklás***

### ***I. Fejezet (1-9. §):***

Az 1. § általános rendelkezései jelzik, hogy a rendelet Izsák közigazgatási területének egészére vonatkozik. Az a)-g) pontok a mellékletekre utalnak. A bevezető szöveg nevesíti a legfontosabb kapcsolódó országos jogszabályokat, például az OTÉK-ot és a településtervezés alaprendeletét (419/2021. Korm.). Az OTÉK mindenkor hatályos jogállapota lesz érvényes a településen.

A 2. § értelmező rendelkezéseket tartalmaz. Itt jegyzendő meg, hogy a szabályozási terven egyes övezetek szinkritöltést kaptak, így könnyebben értelmezhető a kiterjedésük.

A 3. § a közterület alakításra vonatkozó előírásokat rögzíti, melyek a HÉSZ kötelező elemei. Az (1) bekezdés a zöldterületet érintő telekalakításra vonatkozik. A (2) bekezdés a közterületen létesülő épület helyét, magasságát rögzíti. A (3) bekezdés a közterületen végzendő munkára, kerékpáros infrastruktúra helyének biztosítására szab meg előírásokat.

A 4. § A táj és a természeti környezet védelméről, valamint a Kecskeméti katonai repülőtér működését biztosító előírásokról szól. Az (1) bekezdés a szélrómú, szélkerék elhelyezését és magassági korlátait szabja meg. A (2) bekezdés kizárja az elektronikus hírközlés mikrohullámú tornyainak elhelyezését a lakó-, és vegyes övezetekben. A (3)-(4) bekezdés az invazív növényfajták és a településképet rontó depóniák korlátozását tartalmazza.

Az 5. § a környezetvédelmi előírásokat rögzíti. Az országos érvényű szabályozás kevés teret enged a helyi szabályozásnak, általában sem szigorításra, sem engedményekre nincs lehetőség. Az (1) bekezdés arról rendelkezik, hogy az országos zajvédelmi kategóriák megegyeznek a helyi területfelhasználási kategóriákkal. A (2) bekezdés a veszélyes hulladékok végleges elhelyezését az egész igazgatási területen megtiltja. A (3) a rendelet 7. mellékletében szereplő állattartási feltételeket helyezi érvénybe.

A 6. § veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásai kötelező elemei a rendeletnek. Az (1) bekezdés a belvíz elleni védelem szabályait tartalmazza. A (2) bekezdés a felszín alatti és a felszíni vizek és vízbázisok minőségvédelmére született. A (3) bekezdés a csatornák, tavak és víztározók partvonalától számított 30 és 100 m-en belül környezetvédelmi megkötéseket rögzít. A (4)-(5) bekezdés a szabályozási terven ábrázolt védőterületek, védőtávolságok, védősávok szabályait fejt ki. A (6) bekezdés rögzíti, hogy a közművek, bányaiipari létesítmények korlátozásai a mindenkori vonatkozó szakági jogszabályok szerint kezelendők.

A 7. § az egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírásokat (önkormányzati elővásárlási jog, helyrehozatali kötelezettség, helyreállítandó homlokzat, beültetési kötelezettség) tartalmazza. A helyi adottságokat és a gondos épülethasználat elvárásait követi le a javasolt szabályozás.

A 8. § a közművek kötelezően szabályozandó előírásait tartalmazza az OTÉK által meghatározott ellátottsági szintek építési övezetekre vonatkozó rögzítésével. Teret enged az egyedi közműpótlók és a megújuló energiaforrások használatának.

Az építés, telekalakítás, telekhasználat általános szabályait foglalja magába a 9. szakasz. Az (1) bekezdés a több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt üres és beépítésre nem szánt telkek esetére rögzíti az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek alkalmazási módját. A (2) bekezdés megállapítja, hogy a beépítésre szánt területen, építési övezetben már kialakult telkek a méretüktől függetlenül beépíthetők, ha egyéb építési szabályok teljesülnek. A (3) bekezdés sajátos telekalakítási esetek kezelését oldja meg. A (4) bekezdés a nyúlványos telkekre hoz előírásokat. Az (5) bekezdés a terepszint alatti építés és a telekhasználat ésszerű előírásait tartalmazza. A (6) bekezdés a meglévő, az előírt magasságot meghaladó méretű épületek építési helyen belüli bővítését megengedi. A (7) bekezdés témája a járműelhelyezés. A (8) bekezdés a növényültetési távolságokat szabályozza. A (9) bekezdés a szabályozási terv javasolt elemeiről szól. A (10) bekezdés a kerítések maximális magasságát rögzíti. A (11) bekezdés a korábbi jogszabályok alapján megvalósított, vagy be nem fejezett épület, épületrész helyét építési helyként ismeri el.

A 10. szakaszban a zöldinfrastruktúra szabályai vannak rögzítve. Az (1) bekezdés a fasorok telepítésére, pótlására váró utcákat sorolja fel. A (2) bekezdés a közutak zöldsávjait védi az építési munkák során. A

(3) bekezdés a járdák vízáteresztő kialakítására kötelez. A (4) bekezdés a zöldfelületi intézmények határán fasor- és cserjetelepítést ír elő.

A 11. § a Katasztrófavédelmi veszélyeztető hatásokkal szembeni használati korlátozásokat tartalmazza. Az (1) bekezdésben a vízvizsszatartás, a (2) bekezdésben a belvízkezelés szabályai szerepelnek.

## **II. Fejezet (12-29. §):**

A 12. § a beépítésre szánt építési övezetek közös előírásait rögzíti. A lehető legrugalmasabban alakítja a szabályozás az övezeti paramétereit. Néhány építési övezetben a telek egésze építési helynek tekinthető, építészeti szabadságot biztosítva a tervezőnek. A viszonylag szabálytalan telekszerkezetű településrészekben „kialakult” beépítési módot szab meg. Az előkertet a kialakult állapothoz igazítja, az oldalkertet az országos előírások szerint írja elő. A hátsókert egységesen minimum 6 méter, a 35 méternél kisebb mélységű telken hátsókertet nem kötelező tartani. Az építmények magasságának meghatározását az „épületmagasság” értékéhez köti, ami a korábbi országos szabályzat szerinti számítási módhoz legjobban hasonlít. Figyelemre érdemes, hogy a rendelet hatályba lépésével az országos építési követelmények mindenkor hatályos előírásai válnak alkalmazhatóvá (eddig a 2012. augusztus 6-i állapot volt érvényes), amely számos egyszerűsítést is tartalmaz. Egyebek között tárolóépületek elhelyezése válik lehetővé a hátsókertben (garázs elhelyezése az oldalkert folytatásában, a hátsó telekhatáron elhelyezve), valamint lecsökken az oldalkert minimális mérete (oldalhatáron álló beépítés esetén 4 m-re). Az építési telken két vagy több lakásegység elhelyezése csak a legalább 500 m<sup>2</sup> teleknagyság esetén lesz megengedve.

A 13. § a Kisvárosias lakó építési övezetekben korlátozza a gazdasági funkciók és a tárolók, valamint az építménynek minősülő antennatartó oszlop elhelyezését.

A 14. § a Falusias lakó építési övezetekben nem engedi meg a potenciálisan környezetüket terhelő építmények elhelyezését (1. bekezdés) és tiltja az építménynek minősülő antennatartó oszlop létesítését, ha az építési engedélyhez kötött (2. bekezdés).

A 15. § a sűrűn lakott Településközpont építési övezetben feltételekhez szabja a tárolók, raktárak elhelyezését (1. bekezdés) és korlátozza az ól, kifutó, trágyatároló létesítését (2. bekezdés).

A 16. § az Intézményi vegyes építési övezetben korlátozza a lakáscélú rendeltetést (1. bekezdés), feltételekhez szabja a tárolók, raktárak elhelyezését (2. bekezdés) és korlátozza az ól, kifutó, trágyatároló létesítését (3. bekezdés).

A 17. § előírásai a 3. mellékletéhez kapcsolódóan a Kereskedelmi szolgáltató építési övezetben létesülő lakásokat szabályozza (1. bekezdés), feltételeket állapít meg egészségügyi létesítmény, óvoda, bölcsőde elhelyezésére (2. bekezdés), oktatási létesítmény létesítésére (3. bekezdés), diákszállás, munkásszállás építésére (4. bekezdés). Az 5. bekezdés sajátos előírásokat fogalmaz meg a gazdasági funkciókból származó környezeti hatások kivédése és az ártalommentes hulladékkezelés lehetővé tétele érdekében.

A 18. § az Ipari építési övezetben (amely jelentős környezeti hatású ipari tevékenységekre is szolgál) a hulladékkezelés lehetőségéről rendelkezik.

A 19. § a 3. mellékletéhez kapcsolódóan az Egyéb (jelentős környezeti hatást nem okozó) ipari építési övezetben a szolgálati lakás elhelyezés szabályairól (1. bekezdés), a munkásszállás létesítésének feltételéről (2. bekezdés), valamint a gazdasági funkciókból származó környezeti hatások kivédése az ártalommentes hulladékkezelés lehetőségéről (3. bekezdés) rendelkezik. A (4) bekezdés saját szennyvíztelep létesítésére ad lehetőséget.

A 20. § a Különleges építési övezeteket szabályozza, ezek az övezetek az országos követelményekben csak keret jelleggel szerepelnek. Minden itt felsorolt kategória Izsák adottságaira és igényeire van alapozva, nagyrészt jelenleg is érvényesek az előírásaik.

A 21. § a beépítésre nem szánt övezetek előírásait állapítja meg a rendelet 2. mellékletére való hivatkozással.

A 22. § a Közúti közlekedési területre vonatkozóan részletes helyi szabályokat hoz létre. Megállapítja a szerkezeti szerepkörű utakat, védi a telek kialakult közterületi kapcsolatát, biztosítja a jövőben

megvalósuló közművek sávjának szabadon hagyását, a kerékpárutak elhelyezését és szabályozza a magánutakat.

A 23. § az Egyéb közlekedési területet (vasút) szabályozza. A Településtervezési terv számol a Kecskemét-Fülöpszállás vasúti mellékvonal visszaállításával, megakadályozva a vonal elépülését.

A 24. § a Zöldterület (közpark) mibenlétét rögzíti.

A 25. § a szabályozási tervben kijelölt Erdőterületeket elsődleges rendeltetésük szerint különbözteti meg. Az országos előírásokon nem változtat, nem vezet be sajátos szabályokat.

A 26. § a szabályozási tervben kijelölt Mezőgazdasági területeket elsődleges rendeltetésük szerint különbözteti meg (általános, tájgazdálkodási). A birtokközpontok kialakítására és a tanyák fejlesztésére az országos előírások lehetőséget adnak.

A 27. § a Vízgazdálkodási területek szabályait tartalmazza. A belvízcsatornákon kívül az állóvizek és víztározók is az övezetbe tartoznak. A területek jogállása miatt (beépítésre nem szánt terület) a maximális beépítettség továbbra is 10 % lesz.

A 28. § a Természetközeli terület fogalma alá tartozó helyeket rögzíti az országos jogszabály értelmében.

A 29. § a Különleges *beépítésre nem szánt* övezeteket rögzíti és szabályozza. Izsákon négyféle különleges övezet van kijelölve bánya, burkolt vagy fásított köztér, zöldturisztikai és vízviszatarthatási célokra.

### ***III. Fejezet (27-29. § - Záró rendelkezések)***

A 30. § biztosítja, hogy a rendelkezéseket a hatálybalépést követően induló és a hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni lehessen, utóbbi akkor érvényes, ha a kérelmező számára kedvezőbbek az új feltételek

A 31. § a jelenleg hatályos HÉSZ rendeletét hatályon kívül helyezi.

A 32. § rögzíti, hogy a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba. Ez az idő elegendő arra, hogy a szabályozási terv térinformatikai adatállománya előálljon az E-TÉR online felületre való feltöltéshez

#### ***Mellékletek:***

1. melléklet: Szabályozási terv
2. melléklet: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
3. melléklet: Építési övezetekben és az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések
4. melléklet: Biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek adatai
5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények
6. melléklet: Állattartó építmények védőtávolságai
7. melléklet: Tervezett út-mintakeresztszelvények



## Előzetes hatásvizsgálat

### Izsák Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló .../2023. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

#### a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen:

1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások  
A rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) tartalmi követelményei szerint készült, összhangban van az országos jogszabályokkal. A rendelet társadalmi egyeztetése is a Kormányrendeletben megállapított rendben zajlott le. A lakosság tájékoztatása és észrevételeinek figyelembevétele biztosított volt. A lakossági fórumokon személyes véleményt is közölni lehetett. A rendelkezések figyelembe veszik a lakosok és vállalkozások részéről beérkezett fejlesztési elképzeléseket. Gazdasági hatásai előnyösek, mivel a jelenleg hatályos építési előírásokat a gazdaságfejlesztés szempontjából rugalmasabbá teszik, ezáltal több vállalkozás dönthet a településen maradásáról és tevékenységének bővítéséről és új vállalkozások betelepülése várható. Az önkormányzat költségvetésében a gazdaságfejlesztésből származó helyi adóbevételek kedvező hatása mutatkozik.
2. Környezeti és egészségi következmények.  
A terv leírása és a környezeti értékelési melléklete elemzi a változtatások környezetvédelmi hatásait, egyebek mellett a zaj- és a levegőtisztaságra gyakorolt hatásokat is. Megállapítja, hogy az eredeti tervhez képest a település egészére nézve számottevő változást nem eredményeznek.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:  
A feltételeket az új terv nem változtatja meg, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.
4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:  
A tervkészítést a jogszabályok és az aktuális városfejlesztési elhatározások nyomán követésén túl törvény is előírja. A jogalkotás elmaradása megnehezítené az építési programok megvalósítását, egyben szabályozatlanul hagyná az épített környezet alakulását, ami távlatban más területeken is hátrányos hatásokat idézne elő.
5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:  
Személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek változatlanul adóttak.

## **RENDELET-TERVEZET**

### **Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete**

#### **Izsák Város Helyi Építési Szabályzatáról**

Izsák Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Izsák város igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Bács-Kiskun Vármegyei Önkormányzat, továbbá az Izsák Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggő, a partneri egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (V.30.) önkormányzati rendelet szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek, a Roma Nemzetiségi Önkormányzat, valamint Izsák Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Jogi- Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága, Közművelődési-Oktatási és Sport Bizottsága, Egészségügyi és Szociális Bizottsága, Mezőgazdasági Bizottsága és véleményének kikérésével, a következőket rendeli el.

#### *I. Fejezet*

#### *Általános rendelkezések*

### **1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

#### **1. §**

Izsák Város közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (továbbiakban: Étv.) szerinti építési tevékenységet folytatni és telket alakítani a mindenkor hatályos jogszabályok, különösen az Étv., az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, mindenkor hatályos kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.), előírásai, továbbá a településképp védelméről szóló helyi rendelet (továbbiakban: TKR) szerint, valamint e rendeletben és ennek

- a) 1. mellékletét képező szabályozási tervben (továbbiakban: Sz-1 terv),
- b) 2. mellékletét képező, az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait tartalmazó táblázatban,

- c) 3. mellékletét képező, az építési övezetekben és az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázatban,
- d) 4. mellékletét képező, a biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek adatait tartalmazó táblázatokban,
- e) 5. mellékletét képező, az alkalmazott sajátos jogintézményeket tartalmazó táblázatban,
- f) 6. mellékletét képező, az állattartó építmények védőtávolságait tartalmazó táblázatban,
- g) 7. mellékletében szereplő tervezett útmintakeresztszelvényekben foglaltak szerint szabad.

## **2. Értelmező rendelkezések**

### **2. §**

(1) E rendelet alkalmazásában

1. Állatkifutó: a telek más részétől állattartás céljára bármilyen, az állatok átjutását megakadályozó megoldással leválasztott terület.
2. Főépület: épületnek minősülő főépítmény.
3. Háztartási méretű kiserőmű: a villamos energiáról szóló mindenkor hatályos törvényben meghatározott méretű kiserőmű.
4. Kialakult állapot: a telekhatároknak és beépítésnek az az állapota, amely a szabályozási tervi alaptérképen fel van tüntetve.
5. Melléképület: épületnek minősülő melléképítmény.
6. Nagytestű állat: szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, strucc.
7. Szélkerék-magasság: a szélkerék lapátjának forgása során súrolt terület legfelső pontja és a terepszint közötti távolság.
8. Telken belüli csapadékvíz-tárolás: közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú ellátása hiányában a beépített telekterület minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>-ére számítva 0,3 m<sup>3</sup> hasznos térfogatú zárt csapadékvíz-tároló (ciszterna, záportó, vagy mobil tároló), vagy szikkasztó tározó (kulé kavicsal kitöltött, gyeppel takart, vagy építőelemes, burkolat alá beépített tározó mező) létesítése, biztosítása; a hasznos térfogat kialakítása 5,0 m<sup>3</sup>-ig kötelezően előírt, 5,0 m<sup>3</sup> számított érték felett ajánlott.

(2) A szabályozási terv alábbi területi elemeinek színkitöltéssel ábrázolt határa, amely nem minősül közterület és nem közterület közötti kialakult határvonalnak, továbbá nincs szabályozási vonallal megjelölve, övezethatárnak tekintendő:

1. Köu-1, Köu-2, Köu-3 jelű Közúti közlekedési terület;
2. Köu-k jelű Kiszolgáló út;
3. Köe jelű Egyéb közlekedési terület;
4. Zkp jelű Közpark zöldterület;
5. V jelű Vízgazdálkodási terület.

## **3. Közterület alakítására vonatkozó előírások**

### **3. §**

(1) Zöldterületet érintő telekalakítás esetében nem feltétel a „művelési ág/kivett” ingatlannyilvántartási megnevezés.

(2) Közterületen új épület a szabályozási terven bejegyzett építési helyen, vagy érvényes közterület-alakítási terv alapján helyezhető el. Az épületmagasság, ha szabályozási terv másként nem rendeli, nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(3) Közterületi közművek földmunkával és burkolatbontással járó karbantartása és fejlesztése során

- a) érvényes közterület-alakítási tervnek való megfelelés biztosítandó,

- b) a szabályozási tervben előírt kerékpáros infrastruktúra keresztmetszeti helye megtervezendő és figyelembe veendő.

#### **4. A táj és a természeti környezet védelmére és katonai repülőtér működésének biztosítására vonatkozó előírások**

##### **4. §**

(1) Izsák Város igazgatási területe a Kecskemét, Reptéri út 4. szám alatti, Kecskemét 0425 helyrajzi számú telken működő katonai repülőtér radarállomásának 40 km-es honvédelmi célú védőterületén belül fekszik, ezért szélerőmű, szélkerék, a háztartási méretű kiserőműnek számító szélkereket is beleértve, nem helyezhető el, meglévő szélerőművek építménymagassága nem növelhető.

(2) Nem helyezhető el mikrohullámú telefon adótorony lakó építési övezetben (Lk, Lf) és vegyes építési övezetben (Vt, Vi) övezetben, kivéve azt az esetet, ha az elektronikus hírközlési szolgáltatók részére előírt lefedettség biztosításához és az előfizetők ellátásához elengedhetetlen az infrastruktúra kiépítése.

(3) Invazív növényfajták telepítése tilos.

(4) 4,5 m-nél magasabb depónia belterületen és tájképvédelmi területen nem halmozható fel.

#### **5. Környezetvédelmi előírások**

##### **5. §**

(1) Az egyes övezetekben és építési övezetekben az üzemi és szabadidős létesítménytől az építési kivitelezési tevékenységből és a közlekedésből származó zaj terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg. A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik az e rendelet szerinti övezeti, építési övezeti besorolással. A különleges övezetek és különleges építési övezetek a gazdasági területtel megegyező kategóriába tartoznak.

(2) Az igazgatási területen véglegesen nem helyezhető el veszélyes hulladék.

(3) Állattartó építmények telepítési feltételeit a 6. melléklet szabályozza.

#### **6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

##### **6. §**

(1) A szabályozási terveken jelölt belvízjárta terület időnként belvíz alá kerülhet, mellyel az építési tevékenység során, elsősorban új lakóépület huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek kialakításakor a károk elkerülése érdekében számolni kell. A belvízjárta területen lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségét 99,50 mBf. szint alatt nem lehet újonnan elhelyezni.

(2) A szabályozási tervben jelölt vízminőség-védelmi terület a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása miatt országos védelem alatt áll, ezért területén belül potenciálisan vízszennyező építmény nem helyezhető el.

- (3) A „V” vízgazdálkodási övezetbe tartozó csatornák, tavak és víztározók partvonalától számított
- a) 30 m-en belül a szennyvízszikkasztás, trágyatárolás – minden oldalon zárt tárolóban való trágyaelhelyezés kivételével – tilos;
  - b) 100 m-en belül nem helyezhető el olyan bűz kibocsátásával járó tevékenység építménye, amely környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles.



(4) A belterületen és 500 m-es körzetében nem helyezhető el olyan búz kibocsátásával járó tevékenység építménye, amely környezeti hatásvizsgálat kötelező, vagy egységes környezethasználati engedély köteles.

(5) A védőterület, védőtávolság, védősáv jellel lehatárolt területeken belül a külön jogszabály szerinti korlátozások, előírások érvényesek.

(6) Az alábbiakban felsorolt közművek és bányaiipari létesítmények korlátozásai a mindenkori vonatkozó jogszabályok szerint veendő figyelembe:

- a) Vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet,
- b) Vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet,
- c) Szennyvíz- és csapadékvíz-áttemelő védőterület,
- d) Szennyvíztisztítómű védőterület,
- e) Hulladékgazdálkodási létesítmény védőterület,
- f) Villamosenergia transzformátor állomás védőterület,
- g) Nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték védősáv,
- h) Középnomású földgáz elosztóvezeték védősáv,
- i) Kisnyomású földgáz elosztóvezeték védősáv,
- j) Földgázátvevő- és nyomásszabályozó állomás védőterület,
- k) Állattartó telep védőterület,
- l) Vasúti pálya védőterülete.

## **7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

### **7. §**

(1) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a szabályozási tervben elővásárlási joggal érintett terület jellel lehatárolt, a (2) bekezdésben felsorolt ingatlanokon, az ott megjelölt településrendezési célok alapján. Az elővásárlási jog megszűnik a megosztással keletkező olyan telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.

(2) ) Önkormányzatot illető elővásárlási joggal érintett területek:

- a) Városközpont kulturális központ céljára fejlesztendő Vt-3 településközponti vegyes építési övezet,
- b) Szabadtéri piac céljára fejlesztendő Vi-1 intézményi vegyes építési övezet.

(3) Bontás hiányában helyrehozatalra kötelezettek az épületek a következő esetekben:

- a) homlokzati falazat 50 %-nál nagyobb vakolat-, vagy burkolathiánya,
- b) bádogos szerkezetek 50 %-nál nagyobb rozsdásodottsága,
- c) nyílászárók 50 %-nál nagyobb felületkezelési hiánya,
- d) ereszcatornák a csatornaelemek csatlakozásánál nem zárnak, így a közterületre folytatják a vizet,
- e) tetőfedések, kémények anyaga 50 %-nál nagyobb mértékben károsodott.

(4) A Bajcsy-Zsilinszky utca 18. szám alatti copf stílusú épület homlokzata az eredeti színek és anyaghasználat szerint helyreállítandó.

(5) Beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terven beültetési kötelezettséggel érintett terület jellel ábrázolt teleksávokra, valamint a gazdasági és a különleges építési övezeteknek a lakóövezettel, vegyes övezettel, vagy Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezettel szomszédos teleksávjaira. A beültetést cserjével, vagy fásszárú növényekkel kell megvalósítani. Amely telken a szabályozási terv nem tartalmaz jelölést, ott a sáv szélessége legalább 15,0 m.

## **8. Közművek előírásai**

### **8. §**

- (1) Teljes közműellátottságot kell biztosítani a vegyes (Vt, Vi) építési övezetekben.
- (2) Részleges közműellátottságot kell biztosítani a kisvárosias lakó (Lk) építési övezetben.
- (3) Hiányos közműellátottságot kell biztosítani a falusias lakó (Lf), a Gksz, Gip és Gipe gazdasági, valamint a K-Sp és K-T különleges építési övezetben.
- (4) Az (1)–(3) bekezdésben nem szereplő esetekben a közműellátásra az OTÉK általános, a telek beépítésének feltételeire vonatkozó előírásaiban szereplő követelmények érvényesek, de építési övezet telkén és a beépítésre nem szánt övezet lakóépületet is tartalmazó telkén telken belüli csapadékvíz-tárolás is biztosítandó.
- (5) A közműellátás módját tekintve bármely építési övezetben egyaránt figyelembe vehető közüzemi ellátás, vagy - az OTÉK 47. § és a 47/A. § szerinti előírások betartása mellett - egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazása.

## **9. Építés, telekalakítás, telekhasználat általános szabályai**

### **9. §**

- (1) Üres és beépítésre nem tervezett telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat. Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt üres telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. A különböző övezetbe, vagy építési övezetbe tartozó üres telkek, vagy építési telkek telekhatárrendezése és telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezethatárt.
- (2) A beépítésre szánt területen, építési övezetben már kialakult telek, amely nem áll építési tilalom alatt, a méretétől függetlenül beépíthető, ha egyéb építési szabályok teljesülnek.
- (3) Szabályozási vonallal vagy övezethatárral metszett telek szabályozási terv szerinti kialakítása akkor is megengedett, ha a telken jogszerűen álló épület elő-, oldal- és hátsókert mérete, a telek beépítettségének mértéke, vagy a telekméret nem felelnek meg az övezeti előírásoknak.
- (4) Nyúlványos telek a vonatkozó egyéb jogszabálynak megfelelően bármely építési övezetben létesíthető, nyúlványának minimális szélességi mérete 4,0 m.
- (5) Terepszint alatti építmény helyi védettségű épület telkén és a településközponti vegyes (Vt) építési övezetekben korlátozás nélkül elhelyezhető, egyéb építési telkeken – a közművek és építményeik kivételével – az építési helyen belül, annak egész területén megengedett. Beépítésre nem szánt övezet telkén a megengedett beépítettségi mérték és építési hely érvényes a terepszint alatt építményekre is.
- (6) Az előírt épületmagassági határértéket meghaladó, a korábbi jogszabályok szerint létesített épület épületmagassága nem növelhető, de az épület az építési helyen belül bővíthető az e rendeletben meghatározott építési szabályok betartásával.
- (7) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi elhelyezésre vonatkozó előírások:
  - a) Az OTÉK előírásainak keretein belül az előírt mennyiség a felére csökkenthető vegyes (Vt, Vi) építési övezetben a nem lakáscélú rendeltetési egységekre vonatkozóan,
  - b) Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden önálló lakás rendeltetési egység után.
- (8) Telekhatároktól mért legkisebb növényültetési távolságok:
  - a) szőlő, 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-, és egyéb bokor: 1,0 m;
  - b) 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-, és egyéb fa: 1,5 m;

- c) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa, valamint gyümölcs-, és egyéb bokor, élősövény: 3,0 m;
- d) erdei fafaj egyedei: 5,0 m.

(9) A szabályozási terven bejegyzett javasolt telekhatár és javasolt megszüntetőjel figyelembevétele javasolt a telekalakítások során, a konkrét építetói igények és részletesebb tervműveletek alapján el lehet térni tőlük.

(10) A telekhatáron létesíthető kerítés legnagyobb megengedett magassága külterületen 3,5 m, belterületen, a terület határvonalát is beleértve, 2,5 m.

(11) A korábbi jogszabályok alapján megvalósított, vagy be nem fejezett épület, épületrész által elfoglalt terület az építési hely területéhez kapcsolódik akkor is, ha a hatályos szabályozás szerint az az építési helyen kívül esik.

## **10. Zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelmények**

### **10. §**

(1) Fasorok rekonstrukciója és telepítése, növényoptálás végzendő el a következő közterületeket érintő építési munka kapcsán:

1. Attila utca Hrsz. 1093; 1137; 1591;
2. Bocskai utca Hrsz. 473/2;
3. Csokonai utca Hrsz. 1870;
4. Dobó István utca Hrsz. 969;
5. Gorkij utca Hrsz. 1821;
6. Hunyadi János utca Hrsz. 849;
7. Kinizsi Pál utca Hrsz. 1009;
8. Kiskőrösi utca Hrsz. 297/2;
9. Kossuth Lajos utca Hrsz. 1092/6;
10. Mária utca Hrsz. 1366;
11. Orgoványi utca Hrsz. 267;
12. Rákóczi Ferenc utca Hrsz. 464/7; 464/15;
13. Tél utca Hrsz. 799.

(2) Közút telkét érintő építési munkák során biztosítandó, hogy a felületek minősége alapján a vonatkozó országos jogszabály szerint számított biológiai aktivitásérték megmaradjon.

(3) A közterületen létesülő gyalogos burkolt felületeknek legalább a 80%-a vízáteresztő módon alakítandó ki.

(4) Temető, sportpálya, szociális- és gyermekintézmény telkének belső határa mentén cserjeállomány telepítendő és iskolázott faiskolai növényekkel fasor telepítendő.

## **11. Katasztrófavédelmi veszélyeztető hatásokkal szembeni használati korlátozások**

### **11. §**

(1) A területek felhasználásának alakítása és az építési tevékenység során a vízvisszatartás feltételei nem romolhatnak, a csapadék beszívásának növelése és a lefolyás csökkentése biztosítandó.

(2) A szabályozási terven ábrázolt belvízjárta területen belül fokozott belvízveszély áll fenn, ezért a területen belül fekvő építési telken, amelyre a 2. § (1) bekezdés 8. pontjában szereplő telken belüli csapadékvíz-tárolás elő van írva, csak zárt csapadékvíz tároló alkalmazható, szikkasztás nem megengedett.

## **12. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

### **12. §**

(1) Az építési övezetet a szabályozási terv állapítja meg az építési övezet jelének bejegyzésével, annak jelmagyarázatban kifejtett tartalmával. Az építési övezeti jelekhez tartozó előírások a 2. mellékletben szerepelnek. Az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről a 3. melléklet rendelkezik.

(2) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, ha a TKR nem korlátozza.

(3) A 2. melléklet 1-2., 4. és 7-8. sorában megadott, kialakult beépítési módú építési övezetekben

- a) az építmények oldalhatáron álló építési helyen belül helyezendők el, azonban a kialakult ikres, vagy zárt sorú beépítési mód is alkalmazható, és a kialakult beépítés helye is építési helyként vehető figyelembe, ha a telepítésre vonatkozó egyéb előírások ezt nem zárják ki,
- b) a két- vagy több oldalról közúttal határolt telken az építési övezetben megengedett beépítettség mértékét 10 %-ponttal megnövelve, de legfeljebb az OTÉK-ban megengedett maximális értékig kell alkalmazni.

(4) Az elő-, oldal- és hátsókertek mérete tekintetében a szabályozáson bejegyzett építési hely határvonala kötelezően figyelembe veendő. A főépületnek legalább 3 m hosszú határolófalával, az utcavonalra nem merőleges oldalsó telekhatár esetén legalább egy pontjával az előkert vonalon kell állnia. Építési hely határvonalának jelölése hiányában a következő szabályok érvényesek:

- a) A 2. melléklet B oszlopában „E” betűjellel megadott beépítési módú telken a kertméretek az épületek közötti távolság általános szabályainak betartása mellett szabadon alakíthatók;
- b) Az előkert a 2. melléklet 1-11. sorában megadott építési övezetekben az telkek 50 %-át meghaladó mértékben beépített telektömb esetén az adott utca mentén kialakult méret, minden más esetben legalább 5,0 m;
- c) Az előkert a 2. melléklet 12-22. sorában megadott építési övezetekben legalább 5,0 m, de portaépület, hídmérleg, vagy közműellátást biztosító épület ettől eltérően is elhelyezhető;
- d) Az oldalkert a 2. melléklet 1-22. sorában megadott építési övezetekben az OTÉK szerinti minimális méret, de a „B” oszlopban „K” betűjellel megadott kialakult beépítési módú építési övezetekben a telken az ingatlan-nyilvántartásban szereplő kialakult oldalkertméret is alkalmazható, ha a telepítési távolságra vonatkozó egyéb előírások ezt nem zárják ki;
- e) Az oldalkert a 2. melléklet 23-39. sorában megadott övezetekben legalább 1,0 m;
- f) A hátsókert a 2. melléklet 1-22. sorában megadott építési övezetekben legalább 6 méter, de a 35 méternél kisebb mélységű telken hátsókertet nem kötelező tartani;
- g) A hátsókert a 2. melléklet 23-39. sorában megadott övezetekben legalább 1,0 m.

(5) Az építési telken két vagy több lakásegység elhelyezése csak a legalább 500 m<sup>2</sup> teleknagyság esetén megengedett.

## **13. Kisvárosias lakó építési övezetek (Lk-1, Lk-2, Lk-3) részletes előírásai**

### **13. §**

(1) A 3. melléklet 1.26.-1.27. sorában szereplő építmények azzal a feltétellel helyezhetők el, ha a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarják.

(2) A 3. melléklet 2.12. sorában szereplő építmények közül csak azok helyezhetők el, amelyek létesítése építési engedélyhez nem kötött.

## **14. Falusias lakó építési övezetek (Lf-1, Lf-2, Lf-3) részletes előírásai**



## 14. §

(1) A 3. melléklet 1.26.-1.30. és 1.32. sorában szereplő építmények azzal a feltétellel helyezhetők el, ha a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarják.

(2) A 3. melléklet 2.12. sorában szereplő építmények közül csak azok helyezhetők el, amelyek létesítése építési engedélyhez nem kötött.

## 15. Településközponti vegyes építési övezetek (Vt-1, Vt-2, Vt-3) részletes előírásai

### 15. §

(1) A 3. melléklet 1.27. sorában szereplő építmények azzal a feltétellel helyezhetők el az övezetekben, ha a település működését biztosítják, és a lakórendeltetést nem zavarják.

(2) A 3. melléklet 2.7. és 2.8. sorában szereplő építmények nagytestű állatok számára nem helyezhetők el az övezetekben.

## 16. Intézményi vegyes építési övezetek (Vi-1, Vi-2) részletes előírásai

### 16. §

(1) Lakás a telken lévő épületek összes szintterületének legfeljebb 10 %-a erejéig, legfeljebb 3 darabszámmal létesíthető.

(2) A 3. melléklet 1.27. sorában szereplő építmények azzal a feltétellel helyezhetők el az övezetekben, ha a település működését biztosítják, és a lakórendeltetést nem zavarják.

(3) A 3. melléklet 2.7. és 2.8. sorában szereplő építmények nagytestű állatok számára nem helyezhetők el az övezetekben.

## 17. Kereskedelmi szolgáltató építési övezetek (Gksz-1, Gksz-2) részletes előírásai

### 17. §

(1) A 3. melléklet 1.4. és 1.5. sorában szereplő építmények elhelyezési feltételei: egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki, melyek együttes összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg a telken lévő épületek összes hasznos alapterületének 50 %-át.

(2) A 3. melléklet 1.6. és 1.10. sorában szereplő építmények azzal a feltétellel helyezhetők el az övezetben, ha a területen dolgozók ellátását szolgálják.

(3) A 3. melléklet 1.12. sorában szereplő építmény azzal a feltétellel helyezhető el az övezetben, ha a gazdasági területhez kapcsolódóan szakmai képzést biztosít.

(4) A 3. melléklet 1.19. és 1.20. sorában szereplő építmények azzal a feltétellel helyezhetők el az övezetben, ha a gazdasági területhez kapcsolódnak.

(5) A 3. melléklet 1.26. és 1.34. sorában szereplő építmények csak azzal a feltétellel helyezhetők el, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint a tevékenység

- a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött;
- b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy nincs jelentős környezeti hatása.

## **18. Ipari építési övezet (Gip) részletes előírásai**

### **18. §**

A Gip jelű ipari építési övezetben a 3. melléklet 1.34. sorában szereplő építmények akkor helyezhetők el, ha a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterületük nem terjed ki a belterületre.

## **19. Egyéb ipari építési övezet (Gipe) részletes előírásai**

### **19. §**

(1) A 3. melléklet 1.4. sorában szereplő szolgálati lakás csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül helyezhető el 1 darabszámmal, a telken lévő épületek összes szintterületének legfeljebb 30 %-a erejéig.

(2) A 3. melléklet 1.20. sorában szereplő építmény azzal a feltétellel helyezhető el az építési övezetben, ha a gazdasági területhez kapcsolódik.

(3) Az építési övezetben 3. melléklet 1.26. és 1.34. sorában szereplő építmények akkor helyezhetők el, ha a tevékenység

- a) a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint nem környezeti hatásvizsgálat köteles és nem egységes környezethasználati engedély köteles;
- b) hulladékgazdálkodási tevékenység, vagy bűz kibocsátásával járó tevékenység esetén a hatályos jogszabályokban definiált, számításokkal igazolt hatásterület nem terjed ki a belterületre;
- c) nem tartozik a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló törvény szerinti veszélyes üzemek közé.

(4) Saját tevékenységből származó szennyvíz kezelésére szennyvíztisztító telep az építési övezet külterületi fekvésű, a belterülettől legalább 300 m-re lévő telken elhelyezhető.

## **20. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (K-Sp, K-Hon, K-Hull, K-T, K-Mü, K-Sz, K-Vm) részletes előírásai**

### **20. §**

(1) A K-Sp jelű nagy kiterjedésű sportolási célú különleges építési övezet elsősorban közhasználatú, vagy közhasználat elől elzárt sportpályák és kapcsolódó építményei elhelyezésére szolgál. A 3. melléklet 1.27. és 1.29., valamint 2.7. és 2.8. sorában szereplő építmények csak azzal a feltétellel helyezhetők el az építési övezetben, ha a sportolási funkcióhoz kapcsolódnak, vagy idegenforgalmi célt szolgálnak.

(2) A K-Hon jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célokra szolgáló különleges építési övezetben elsősorban a rendeltetésének betöltéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(3) A K-Hull jelű hulladékkezelő, -lerakó különleges építési övezetben elsősorban a rendeltetésének betöltéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(4) A K-T jelű temető különleges építési övezetben a rendeltetéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(5) A K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására, a mezőgazdasági gépek tárolására és javítására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál. A 3. melléklet 1.26. és 1.34. sorában szereplő építmények csak azzal a feltétellel

helyezhetők el, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkorai jogszabály szerint a tevékenység

- a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött;
- b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy nincs jelentős környezeti hatása.

(6) A K-Sz jelű szennyvíztisztító telep különleges építési övezetben a rendeltetéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(7) A K-Vm jelű vízmű különleges építési övezetben a vízmű és a rendeltetésének betöltéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

## **21. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

### **21. §**

A beépítésre nem szánt övezetek kötelező paramétereit a 2. mellékletben szereplő táblázat adja meg.

## **22. Közúti közlekedési övezetek (Köu-1, Köu-2, Köu-3) és kiszolgáló utak övezete (Köu-k)**

### **22. §**

(1) Az átmenő forgalmat bonyolító 52-es számú Kecskemét-Dunaföldvár másodrendű főút területe Köu-1 jelű közúti közlekedési övezetnek minősül.

(2) Az átmenő forgalmat bonyolító alábbi országos utak területe Köu-2 jelű közúti közlekedési övezetnek minősül:

- a) 5301 jelű Kecskemét-Kalocsa országos összekötő út,
- b) 5302 jelű Izsák-Kiskunfélegyháza országos összekötő út,
- c) 5203 jelű Kiskunlacháza-Izsák országos összekötő út,
- d) 53303 jelű, 5304 jelű úttól az Uzovicstelep állomáshoz vezető út,
- e) 53304 jelű, 5203 jelű úttól az Izsák állomáshoz vezető út.

(3) A településrészek közötti átmenő forgalmat bonyolító alábbi önkormányzati gyűjtőutak területe Köu-3 jelű közúti közlekedési övezetnek minősül:

- a) Ady Endre utca,
- b) Batthyány utca,
- c) Csokonai utca,
- d) Hunyadi János utca (Kovács Aladár utca és Damjanich utca között),
- e) Kodály Zoltán utca,
- f) Kovács Aladár utca,
- g) Széchenyi utca.

(4) A kiszolgáló utak Köu-k jelű közúti közlekedési övezete átmenő forgalomra nem szolgál.

(5) Az ingatlan-nyilvántartásban útként, közútként, vagy kivett közterületként bejegyzett telek használati módja és közterületi státusza nem változtatható meg, kivéve, ha az általa megközelített telkek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad.

(6) Közút kialakítása céljából szabályozással érintett építési telken építési munka akkor végezhető, ha az út céljára leszabályozott telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve kivett közterület/közút megjelöléssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(7) ) Az utak szabályozási szélességében a közművek vagy út építése és tervezése során az útról feltárt építési övezetek előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét, továbbá a 7. mellékletben előírt keresztmetszeti elemek ütemezett megvalósítását biztosítani kell.

(8) A kerékpárút szabályozási tervben ábrázolt nyomvonala pontosítását az érintett telkek részletesebb terműveleteiben (közlekedési tanulmányterv, engedélyezési vagy kiviteli terv) el kell végezni. A közút mentén kijelölt kerékpárút annak bármelyik oldalán és mindkét oldalán is vezethető a szabályozási szélességen belül.

(9) A 3. melléklet 1.2., 1.15., 1.16., 1.17. és 1.27. sorában szereplő építmények azzal a feltétellel helyezhetők el, ha a területet igénybe vevők ellátását szolgálják.

(10) Magánút bármelyik övezetben, építési övezetben kialakítható, telkének szélessége az elhelyezendő közművekre és védőtávolságaikra méretezendő, de belterületen 6,0 méternél, külterületen 4,5 méternél nem lehet kevesebb.

### **23. Egyéb közlekedési terület (Köe)**

#### **23. §**

A Kecskemét-Fülöpszállás országos vasúti mellékvonal területe Köe jelű egyéb közlekedési övezetnek minősül.

### **24. Zöldterület (Zkp)**

#### **24. §**

Zöldterületnek minősülnek a Zkp jelű közparkok, abban az esetben is, ha „művelési ág/kivett” az ingatlannyilvántartási megnevezésük.

### **25. Erdőterület (Ev, Er, Ee)**

#### **25. §**

Szabályozási terven jelölt erdőterületek Ev jelű védelmi erdőövezetbe, Er jelű rekreációs erdőövezetbe, vagy Ee jelű egyéb erdőövezetbe tartoznak, melyekre az országos előírások és az e rendeletben szereplő kiegészítő szabályok érvényesítendők.

### **26. Mezőgazdasági terület (Má, Mt)**

#### **26. §**

Az Má jelű övezet az általános, az Mt jelű övezet a tájgazdálkodási mezőgazdasági övezeti kategóriába tartozik.

### **27. Vízgazdálkodási terület (V)**

#### **27. §**

(1) A vízgazdálkodási terület V jelű övezete a közcélú nyílt csatornák medrét és parti sávját, az állóvizek medrét és parti sávját, valamint a záportavakat foglalja magában.

(2) Vízügyi érdekből a vízügyi igazgatósági kezelésben lévő csatornák mentén 6-6 m, önkormányzati kezelésű csatornák esetén 3-3 m széles parti sáv szabadon hagyandó, melyen épület nem helyezhető el, a terület gyepműveléssel, vagy útként hasznosítandó.



## **28. Természetközeli terület (Tk)**

### **28. §**

A Tk jelű természetközeli övezetbe a nádas és mocsár terület tartozik.

## **29. Beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-B, Kb-Kt, Kb-Zt, Kb-Vv)**

### **29. §**

(1) A Kb-B jelű nyersanyag kitermelés (bánya) különleges övezetben a rendeltetésének betöltéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) A Kb-Kt jelű burkolt vagy fásított köztér, sétány különleges övezetben a funkció betöltéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(3) A Kb-Zt jelű zöldturisztikai különleges övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el a természetközeli turizmushoz, lovassporthoz, sport- és alkotótáborhoz, sátorozáshoz, kirándulásokhoz kapcsolódóan.

(4) A Kb-Vv jelű vízviasszatartó különleges övezetben a rendeltetésének betöltéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

### *III. Fejezet Záró rendelkezések*

### **30. §**

E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is, amennyiben azok a kérelmező számára kedvezőbbek.

### **31. §**

Hatályát veszti az Izsák Város Rendezési terve és Építésügyi Szabályzatáról szóló 2/2009. (II.4.) önkormányzati rendelet.

### **32. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Dr. Bozóky Imre  
polgármester

Bak Nándor  
jegyző

Záradék: Kihirdetve: Izsák, 2023. december ...

Bak Nándor  
jegyző

1. melléklet a .../2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) szabalyozasi\_terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a .../2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) helyi\_szabalyzat\_2\_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a .../2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) helyi\_szabalyzat\_3\_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a .../2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) helyi\_szabalyzat\_4\_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet a .../2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) helyi\_szabalyzat\_5\_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet a .../2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) helyi\_szabalyzat\_6\_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

7. melléklet a .../2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) helyi\_szabalyzat\_7\_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)