

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A Képviselő-testület 2025. június 25-én tartandó ülésére**

**Tárgy:**

**Izsák Város Településrendezési tervének részleges módosítása**

**Előterjesztést készítette:**

dr. Boldoczki Krisztina jegyző  
Digner Dávid ügyintéző

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Boldoczki Krisztina jegyző  
Lakatos Tamás polgármester

**Előterjesztő:**

Jogi-Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

**Véleményezi:**

IZS/1457-2/2025.

**Ügviratszám:**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Izsák Város Településterve (Településfejlesztési terv és Településrendezési terv) 2024 januárjában lépett hatályba.

A dokumentum módosítására ez ideig nem volt szükség, a közelmúltban viszont a Royalekt Zrt. módosítási indítványt nyújtott be az alábbiak szerint.

„A tulajdonunkban lévő Izsák 0309/2, 0309/12, 0309/4, 0309/7 hrsz-ú ingatlanokon telekalakítást szeretnénk végezni. Az állami főépítész elutasította a telekalakítási kérelmünket, mert a 0309/12 hrsz-ú ingatlant KÖU övezetbe sorolja a HÉSZ. Ezen a területen jelentős beruházást szeretnénk végrehajtani és ehhez a telekalakítást el kell végeznünk. Kérjük a Polgármester Urat, hogy a HÉSZ módosítást mielőbb kezdeményezni szíveskedjen, mert a beruházásunkhoz az építési engedély iránti kérelmet addig nem tudjuk beadni engedélyezésre.”

**Előzmények**



Jelenleg hatályos szabályozási terv részlet (Royalekt Zrt. területe és környéke)

A szabályozási terv a gazdasági területen belüli kiszolgáló utat közútként (sárgítva) ábrázolta, mivel az út helyrajzi száma zárójeles (földhivatali térképezési szabály szerint ez a közút státuszt jelenti). A valóságban azonban utólag kiderült, hogy ez az üzem saját útja, amit most csarnoképítés miatt részben meg kellene szüntetni. A csarnok elhelyezéséhez a 0309/2 és 0309/4 helyrajzi számú telkek közötti telekhatár törlése szükséges.

A Településterv felelős tervezője már 2024 szeptemberében megkereste elektronikus levélben a Bács-Kiskun Vármegyei Állami Főépítész Irodát, tanácsot kérve az ügy rendezéséhez.

Szénás Tamás, állami főépítész helyett eljáró kormánytisztviselő az alábbi tájékoztatást küldte válaszként a tervezőnek (2024. szeptember 30-án):

„Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. számú mellékletének 107. pontja szerint: „Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár.”

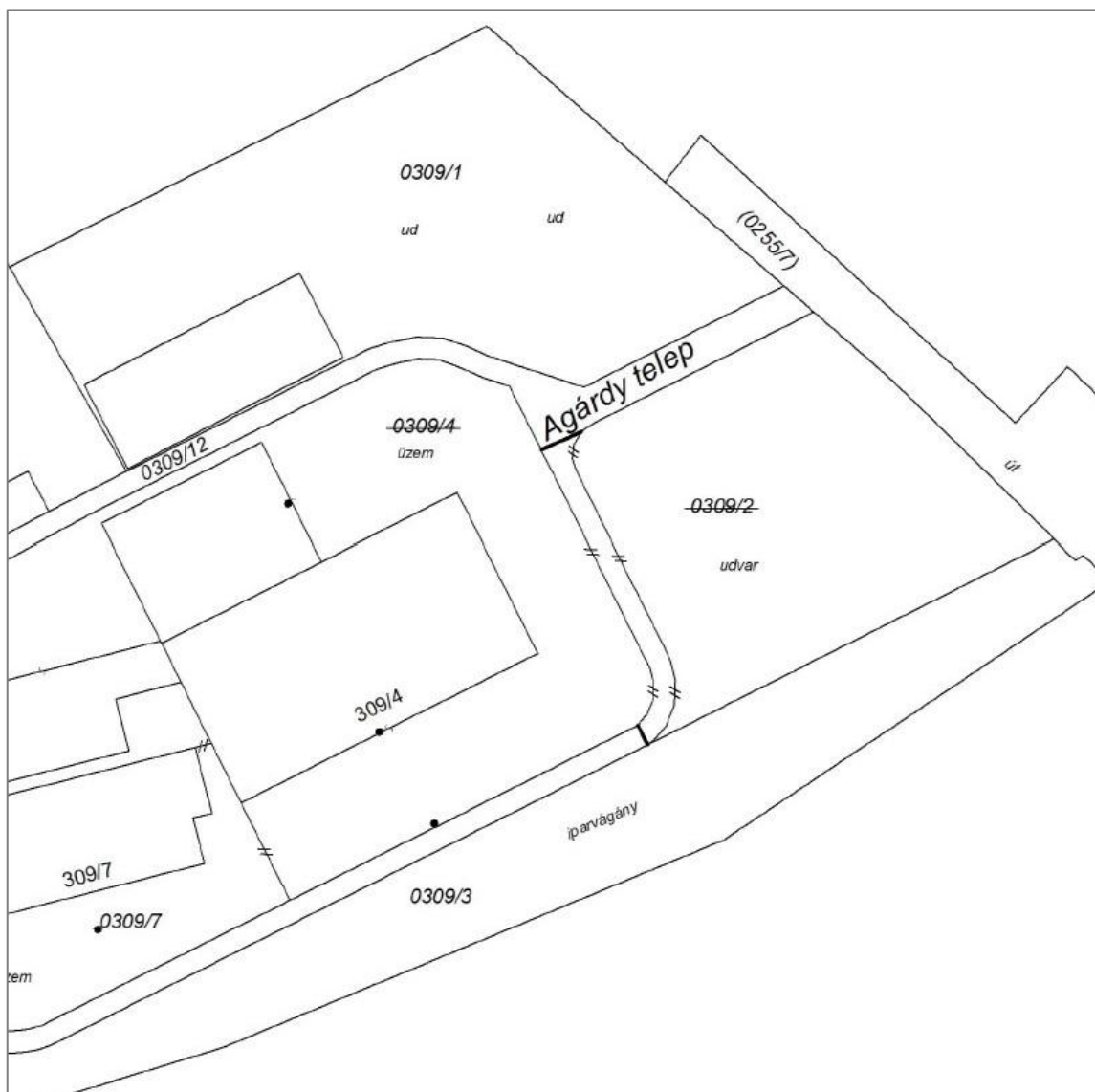
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Korm. r.) 6. számú mellékletének 3. pontja szerint a rendezési tervben rögzített szabályozási vonal a szabályozás kötelező alapelemének minősül.

Az idézett szabályozás alapján tehát amennyiben közterület szabályozást tartalmaz a településterv, úgy az annak módosítását követően szüntethető meg.

A Korm. r. 69. § (1) bekezdése szabályozza a településterv módosításának rövid eljárásra vonatkozó szabályait. A Korm. r. 69. § (1) bekezdés b) pontja alapján ezen rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság javítása történhet rövid eljárásban.”

Az eljárás kapcsán célszerű továbbá törölni a telekalakításról szóló azon helyi előírásokat, amelyek az országos jogszabályok 2024. október 1-jén hatályba lépett változásai miatt azoknál szigorúbbakká váltak (HÉSZ 9. § (1) bekezdés 1. és 3. mondatának törlése).

**Jelen előterjesztés célja a településrendezési terv rövid eljárásban történő módosítási eljárás megindítása.**



*Földmérési vázrajz részlet a megszüntetendő útszakaszról*

#### **Módosítási terv tartalmi előírásai:**

A részletes tervezési **követelményeket és eljárásrendet** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. r.**), valamint a **Korm. 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 **Korm. r.** 7. § (1) bekezdésében foglalt szabályok szerint „településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. Bizonyos esetekben azonban, a **Korm. r.** 8. § felhatalmazása alapján, ezek a munkarészek elmaradhatnak:

„8. § (1) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása

- a) jogszabályi összhang megteremtése, rendelkezés hatályon kívül helyezése,
- b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása vagy
- c) a településképi rendelettel vagy településképi követelménnyel történő összhang megteremtése érdekében történik.

...

(3) Ha az (1) és (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, az önkormányzati főépítész – a településtervező által összeállított **szakmai összefoglaló** alapján – a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.”

A **szakmai összefoglaló** elkészítésére ajánlatkérés történt a tervezőtől, aki a jelenleg hatályos településrendezési eszközöket készítette. A tárgyi ajánlat jelen előterjesztés 2. sz. melléklete.

### Főépítési feljegyzés

A fentiek szerint a módosításhoz nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, azonban a **Korm. r.** alábbi előírásai miatt ezt a tényt is rögzíteni szükséges egy önkormányzati főépítési **feljegyzésben**, amely jelen előterjesztés 1. sz. melléklete.

„7. § (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.  
(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.  
(9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.”

### Véleményezés folyamata

A módosítást a **Korm. r.** értelmében az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen kell lebonyolítani, a 69. § rendelkezik az ún. *rövid eljárás* különös szabályairól az alábbiak szerint (megjegyzés: *partner* alatt Izsák lakossága, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetei és vallási közösségei értendő):

„2) A rövid eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

- a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül,
- b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,
- c) a záró szakaszban az állami főépítész egyeztető tárgyalást abban az esetben kezdeményez, a 64. § (1) bekezdésében meghatározott szervek közül az érintett véleményezők meghívásával, ha
  - ca) az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy
  - cb) záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek, és
- d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész 10 napon – a c) pont szerinti egyeztető tárgyalás esetén 15 napon – belül adja ki.”

Célszerű a **polgármestert felhatalmazni** arra, hogy a beérkezett partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról saját hatáskörében dönthessen, így elkerülhető a közbenső képviselő-testületi megtárgyalás.

### Környezeti vizsgálat kérdése

A környezetvédelemben érintett szervektől nyilatkozatot kell majd kérni arról, hogy igénylik-e az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti külön eljárás lefolytatását. A vizsgálat lefolytatása költségekkel jár és előzetesen is megállapítható, hogy a tervezett változás nem növeli meg a

környezetterhelést, ezért javaslom, hogy a környezeti vizsgálat elkészítése szükségességéről önkormányzatunk előzetesen nemleges módon foglaljon állást.

Kérem az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Izsák, 2025. június 16.

**Lakatos Tamás sk.**  
polgármester

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2025. (VI. 25.) határozata**

**Izsák Város Településrendezési tervének részleges módosítása – döntés az eljárás indításáról, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát leíró Főépítési Feljegyzésről, valamint előzetes döntés a környezeti vizsgálat szükségtelenségéről**

Izsák Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy

1. elindítja Izsák Város Településrendezési tervének módosítási eljárását abból a célból, hogy a 0309/12 helyrajzi számú telek közútként történő hibás feltüntetése törlésre kerüljön a szabályozási tervben. A telekalakításról szóló országos jogszabályok változásaihoz igazodva a Helyi Építési Szabályzat 9. § (1) bekezdéséből az alábbi részek törlendők:
  - „Üres és beépítésre nem tervezett telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat.”
  - „A különböző övezetbe, vagy építési övezetbe tartozó üres és beépítésre nem tervezett telkek, vagy építési telkek telekhatár-rendezése és telekösszevonása esetén a telekhatár az övezethatártól eltérhet.”
2. Izsák Településrendezési tervének 1. pont szerinti módosításához nem szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a jelen határozati döntés előterjesztéséhez mellékelt feljegyzés szerint.
3. a Településrendezési terv módosítási eljárása során a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról szóló döntést Izsák Város Polgármestere hozza meg.
4. a Településrendezési terv módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez a tervmódosításhoz készülő szakmai összefoglaló elegendő, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.
5. a szakmai összefoglalójának elkészítéséről szóló tervezési szerződés megkötésével a Polgármestert bízta meg. A tervezés feltételei a jelen határozati döntés előterjesztéséhez mellékelt tervezői ajánlat szerint állapítandók meg háromoldalú szerződésben. A tervezés költségét a szerződésbe költségviselő félként bevonandó Royalsekt Zrt. viseli.

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

*a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Korm. r.**) 7. § (7) bekezdés értelmében.

Izsák Város Településrendezési tervének 2025. évi részleges módosításához a **Korm. r.** 1. és 2. melléklete szerinti tartalmat **nem szükséges** a módosítási területre kidolgozni.

A rövid eljárásban, hibajavítás céljából lefolytatandó módosításhoz elegendő a **Korm. r.** alábbi előírásai szerinti szakmai összefoglaló:

„**8. §** (1) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása

- a) jogszabályi összhang megteremtése, rendelkezés hatályon kívül helyezése,
- b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása vagy
- c) a településképi rendelettel vagy településképi követelménnyel történő összhang megteremtése érdekében történik.”

„**8. §** (3) Ha az (1) és (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, az önkormányzati főépítész – a településtervező által összeállított **szakmai összefoglaló** alapján – a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.”

A szakmai összefoglaló tartalmát az érthetőséget biztosító **logikai összefüggések bemutatásával kell elkészíteni** a módosítás tartalmának megítéléséhez szükséges részletezettséggel.

Izsák, 2025. június 16. napja

.....  
Zsigmond László  
önkormányzati főépítész

## ÚJ – LÉPTÉK

TERVEZŐ IRODA BT.

6726 Szeged, Pécskai u.15.

Tel/fax: 36/62/421-256

e-mail: [balogh.miczi@ujleptekbt.hu](mailto:balogh.miczi@ujleptekbt.hu)

### Elektronikus üzenet

Lakatos Tamás

Polgármester

## Izsák Város Önkormányzata

6070 Izsák

Szabadság tér 1.

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

Másolatban értesül: Zsigmond László önkormányzati főépítész [zsigmond78@gmail.com](mailto:zsigmond78@gmail.com)

**Tárgy:** Izsák Város Településrendezési tervének részleges módosítása – tervezési ajánlat

Iktatva: 15-2025/2

### Tisztelt Polgármester Úr!

Az alábbiakban megadom ajánlatomat a **tárgyi tervezésre** a Szabályozási terv módosítása céljából. A terv úgy változik, hogy a 0309/12 helyrajzi számú telek közútként történő hibás feltüntetése törésre kerül. A hiba a 2023. évi Településterv-készítéshez kapott állami alaptérképi adatok miatt került a szabályozási tervbe, mivel a telek zárójeltes helyrajzi szám jelölése között státuszra utalt.

A telekalakításról szóló azon helyi előírásokat, amelyek az országos jogszabályok 2024. október 1-jén hatályba lépett változásai miatt azoknál szigorúbbakká váltak (HÉSZ 9. § (1) bekezdés 1. és 3. mondata) törölné a rendeletből.

A Településrendezési terv módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8. § értelmében **szakmai összefoglalóval szükséges előkészíteni**, a tervezési feladat ennek az összefoglalónak az összeállítása és az E-TÉR-ben zajló módosítási eljárás felelős tervezői feladatainak ellátása. A feladat részét képezi továbbá a **korrigált szabályozási terv** térinformatikai állományának **javítása**, hogy az feltölthető legyen az E-TÉR felületre.

A szabályozási tervlap és a HÉSZ normaszövege változik. A módosítás helyi rendelet meghozatalával történik, amely az Izsák Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének módosítását foglalta magában.

Felhívom a figyelmet, hogy az önkormányzat részéről települési főépítész közreműködését írja elő a *magyar építészet*ről szóló 2023. évi C. törvény.

Értésülésem szerint háromoldalú szerződés megkötésére kerül sor, amelyben a költségviselő a kérelmet benyújtó cég. A tervezési díjat a teljesítés megrendelő általi igazolását követően célszerűen közvetlenül a költségviselőnek állíthatja ki a tervező Új-Lépték Bt.

**Tervezési díj: 275.000,- Ft + ÁFA**

A munka nem tartalmaz szaktervezői közreműködést, kizárólag az eljárás kapcsán szükséges településtervezési feladatok elvégzését. Nem terjed ki a 2/2005 Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatra, amelynek szükségességéről az önkormányzat dönthet.

### A munka menete

- Eljárás indítása az E-TÉR elektronikus oldalon: önkormányzati ügyintéző feladata, az önkormányzati előzetes döntést követően.
- 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati egyeztetés hivatali kapun: a tervező az egyeztetéshez a szerződés megkötésétől számított 2 hét határidőre készít tájékoztató anyagot.
- Partnerek (lakosság, helyi érdeklépésűek, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek) felé kezdeményezi az önkormányzati ügyintéző a módosítási terv véleményezését az E-TÉR-ben: a véleményezéshez a tervező a szakmai összefoglalót a szerződés megkötésétől számított 2 hónapos határidővel, az előszállítás jogának fentartásával adja ki.
- Polgármester zárja le a véleményezést jegyzőkönyvvel, majd az önkormányzati ügyintéző kéri a BKVKH Állami Főépítész Iroda záró véleményezését az E-TÉR-ben: a tervező a szükség szerint korrigált szakmai összefoglalót a polgármesteri döntést követő egy héttel adja ki.
- Az állami főépítész záró véleménye birtokában a módosítást a Képviselő-testület elfogadhatja.

Az ajánlat 2025. augusztus 31-ig érvényes.

Tisztelettel,

**Balogh Tünde**

okl. építészmérnök településtervező  
Új-Lépték Bt. ügyvezető

Szeged, 2025. június 17.

2025 FEBR 21.

Esz: 1742/1215

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| IZSÁK VÁROS<br>POLGÁRMESTERI HIVATALA |                 |
| Előadó:                               | D. Kovács Gy.   |
| Érkezett:                             | 2025 -02- 21    |
| Ikt. sz.:                             | 175/1457-1/2215 |
| Előszám:                              | Utószám:        |

Izsák Város Önkormányzat

6070 Izsák, Szabadság tér 1.

Tárgy: Kérelem

Lakatos Tamás Polgármester Úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Kovács György, mint a Royalsekt Zrt. (asz.: 14298192-2-03; székhely: 6070 Izsák, Agárdy telep) vezérigazgatója az alábbi kérelemmel fordulok Izsák Város Önkormányzatához.

A tulajdonunkban lévő Izsák 0309/2, 0309/12, 0309/4, 0309/7 hrsz-ú ingatlanokon telekalakítást szeretnénk végezni. Az állami főépítész elutasította a telekalakítási kérelmünket, mert a 0309/12 hrsz-ú ingatlant KÖU övezetbe sorolja a HÉSZ. Ezen a területen jelentős beruházást szeretnénk végrehajtani és ehhez a telekalakítást el kell végeznünk. Kérjük a Polgármester Urat, hogy a HÉSZ módosítást mielőbb kezdeményezni szíveskedjen, mert a beruházásunkhoz az építési engedély iránti kérelmet addig nem tudjuk beadni engedélyezésre.

Mellékelem az elkészül változási vázrajzot, amit szükséges átvezetni az ingatlan-nyilvántartáson.

Izsák, 2025.02.17.

ROYALSEKT ZRT.  
6070 Izsák, Agárdy telep  
Adószám: 14298192-2-03  
Cg. 03-10-100389

Kovács György

Vezérigazgató

Royalsekt Zrt.