



Izsák Város Önkormányzata

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

KRID: 153513924
E-mail: izarak@izarak.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2025. december 17-én tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy:

**Izsák Város Településrendezési tervének
részleges módosítása**

Előterjesztést készítette:

dr. Boldoczki Krisztina jegyző
Digner Dávid ügyintéző

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Boldoczki Krisztina jegyző

Előterjesztő:

Lakatos Tamás polgármester

Véleményezi:

Jogi-Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

Ügyiratszám:

IZS/1457-18/2025.

Tisztelt Képviselő-testület!

Izsák Város új típusú Településterve (Településfejlesztési terv és Településrendezési terv) a vármegyében az elsők között 2024 januárjában lépett hatályba.

A Településrendezési terv módosítására a Royalsekt Zrt. kérése alapján eljárás indult az E-TÉR online egyeztető felületen 2025. szeptember 5-én a Képviselő-testület 86/2025.(IV.17.) számú határozata értelmében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) előírásai szerint, ún. „rövid” módozatban.

A tervanyag 2025 októberben elkészült és véleményezése az E-TÉR-ben október 28-án megkezdődött. A helyi partnerségi egyeztetés szintén az E-TÉR-ben zajlott le, mivel önkormányzatunk nem rendelkezik külön a helyi egyeztetés szabályairól.

Módosítás tartalma

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



A szabályozási terv a gazdasági területen belüli kiszolgáló utat **közütként** (sárgítva) ábrázolta, mivel az út zárójeles helyrajzi száma a földhivatali térképezési szabály szerint közut státuszra utalt, azonban ez az **üzem saját útja**, amit részben meg akarnak szüntetni, hogy egy új üzemcsarnokot építhessenek. Közut azonban nem szüntethető meg, ezért a telkek összevonását, az útszakasz megszüntetését a földhivatal nem engedélyezte.

Az Izsák Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII.14.) számú rendelet 1. számú mellékletét képező szabályozási tervben **meg kell szüntetni a hibás jelölést**, törölni kell a sárga színtöltést.

Módosított szabályozási terv – részlet



Az ügy rendezésével együtt célszerű a helyi építési szabályzatból (HÉSZ) **törölni a telekalakításról szóló helyi előírásokat**, amelyek az országos jogszabályok 2024. október 1-jén hatályba lépett változásai miatt azoknál szigorúbbakká váltak. Módosul tehát a HÉSZ 9. § (1) bekezdése is.

A módosítás tartalmának összefoglalása és indoklása teljes terjedelemben olvasható a tervező honlapján: https://ujleptekbt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/2025_modositas/

Eljárás lefolyása

A módosítási terv partnerségi véleményezése szabályosan lezajlott, önkormányzatunk a helyi hirdetőtáblán és a városi honlapon is tájékoztatta a lakosokat a módosítás tervezett tartalmáról. Miután nem érkezett be vélemény, a Képviselő-testület 86/2025. (VI.25.) számú határozata 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján lezártam a véleményezést az 1/2025. (XI.21.) PM határozattal és a tervet 2025. november 21-én végső véleményezésre küldtem a Bács-Kiskun Vármegyei Állami Főépítészhöz. Szénás Tamás állami főépítész a BK/AFI/715-4/2025. számú záró véleményében a módosítás elfogadását javasolta.

Jelen előterjesztésem célja a HÉSZ módosítás rendeleti elfogadása.

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

Izsák, 2025. december 15.

Lakatos Tamás sk.
polgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP
Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025 (.....) számú rendeletéhez

az

Izsák Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
24/2023. (XII.14.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről

I. Várható társadalmi hatások

A rendelet társadalmi egyeztetése *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint zajlott le, a lakosság tájékoztatása és észrevételeinek figyelembevétele biztosított volt. Eltérő vélemény nem fogalmazódott meg. A város honlapján megtekinthetők voltak az előzmények és a tervezési folyamat dokumentumai.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások

A rendelkezések gazdasági hatásai előnyösek, mivel elhárítják az akadályt a változással érintett terület iparfejlesztése előtt.

III. Várható környezeti hatások

A szabályozási terv hibajavítása az eredeti terv hatásaihoz képest változást nem eredményez.

IV. Várható egészségi következmények

A rendelet megalkotás nem jár káros egészségi következményekkel.

V. Rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A feltételeket a módosítás nem változtatja meg, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.

VI. Rendeletalkotás szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A módosítás elmaradása törvényességi szempontból felvetné a jelenleg hatályos rendelkezések helyességét.

VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A feltételeket a módosítás nem változtatja meg, nem ró plusz terheket az önkormányzatra.

**Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025 (...) önkormányzati
rendelete**

az

**Izsák Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII.14.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

[1] A rendelet módosítás célja, hogy Izsák Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés helyi rendjének szabályozásával, az előírások megfelelő alakításával támogassa a fejlesztési igények megvalósíthatóságát, ezáltal elősegítse a település fejlődését.

[2] Izsák Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményező partnerek, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Rendőrfőkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság Hivatala, az Izsák Város területével határos települési önkormányzatok, továbbá Az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024. (XII. 10.) önkormányzati rendelet 52.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Jogi- Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

Az Izsák Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép.

„(1)Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók.”

2. §

Az Izsák Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

IZSÁK VÁROS TELEPÜLÉSTERVE SZABÁLYOZÁSI TERV

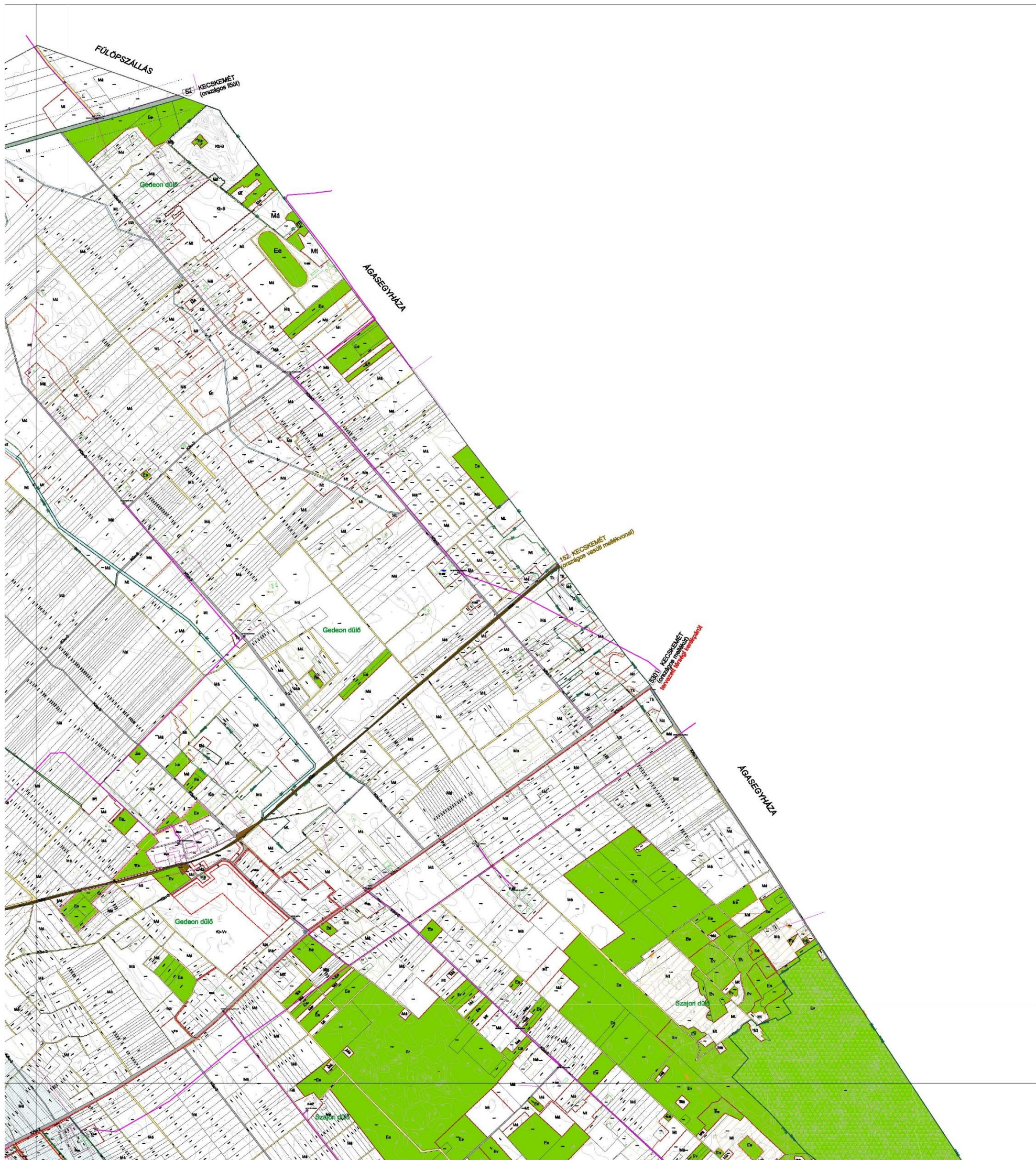
1. melléklet Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Izsák Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023.(XII.14.) önkormányzati rendelethez.

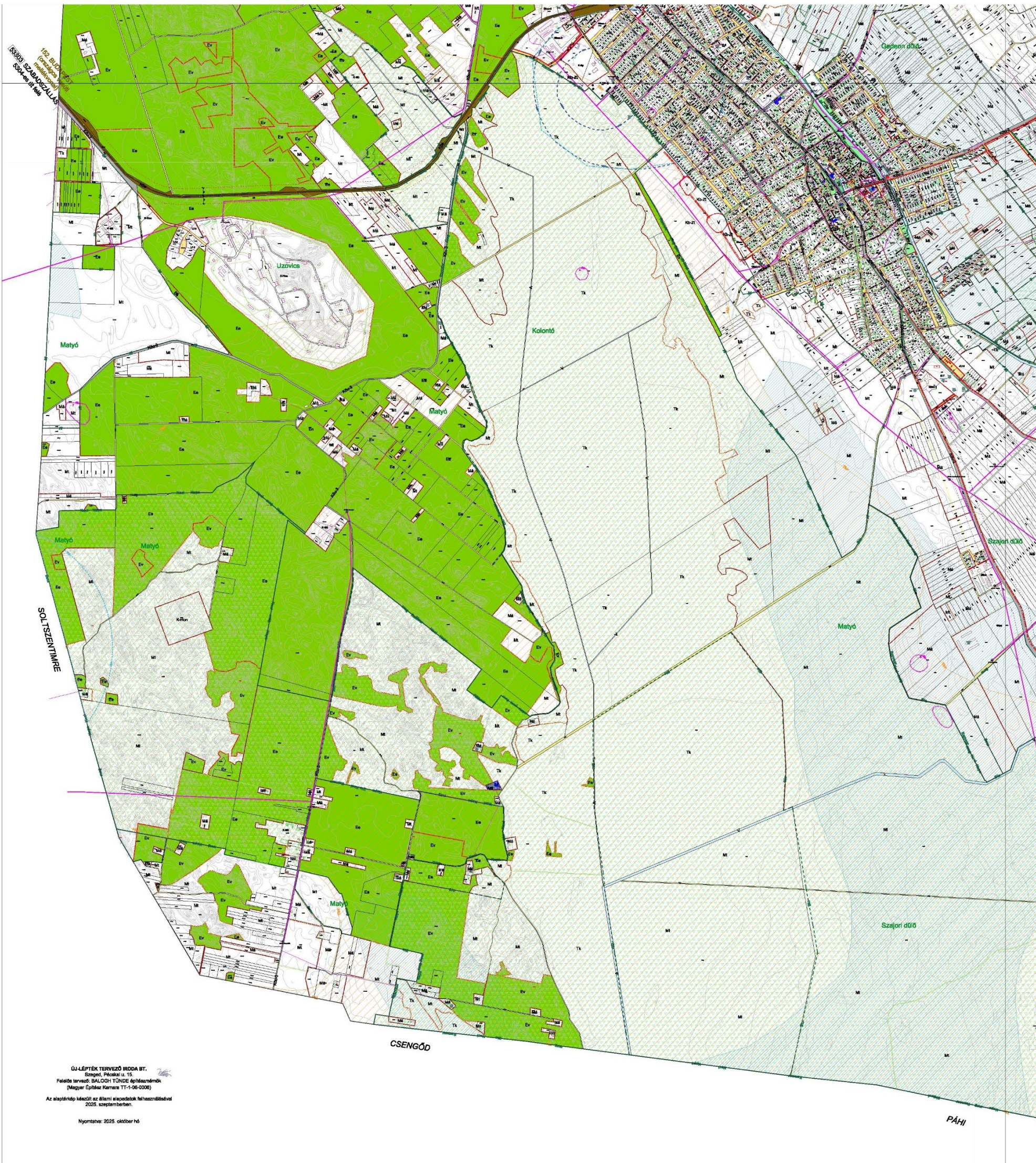


M = 1 : 12000

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült
2025. szeptemberben.

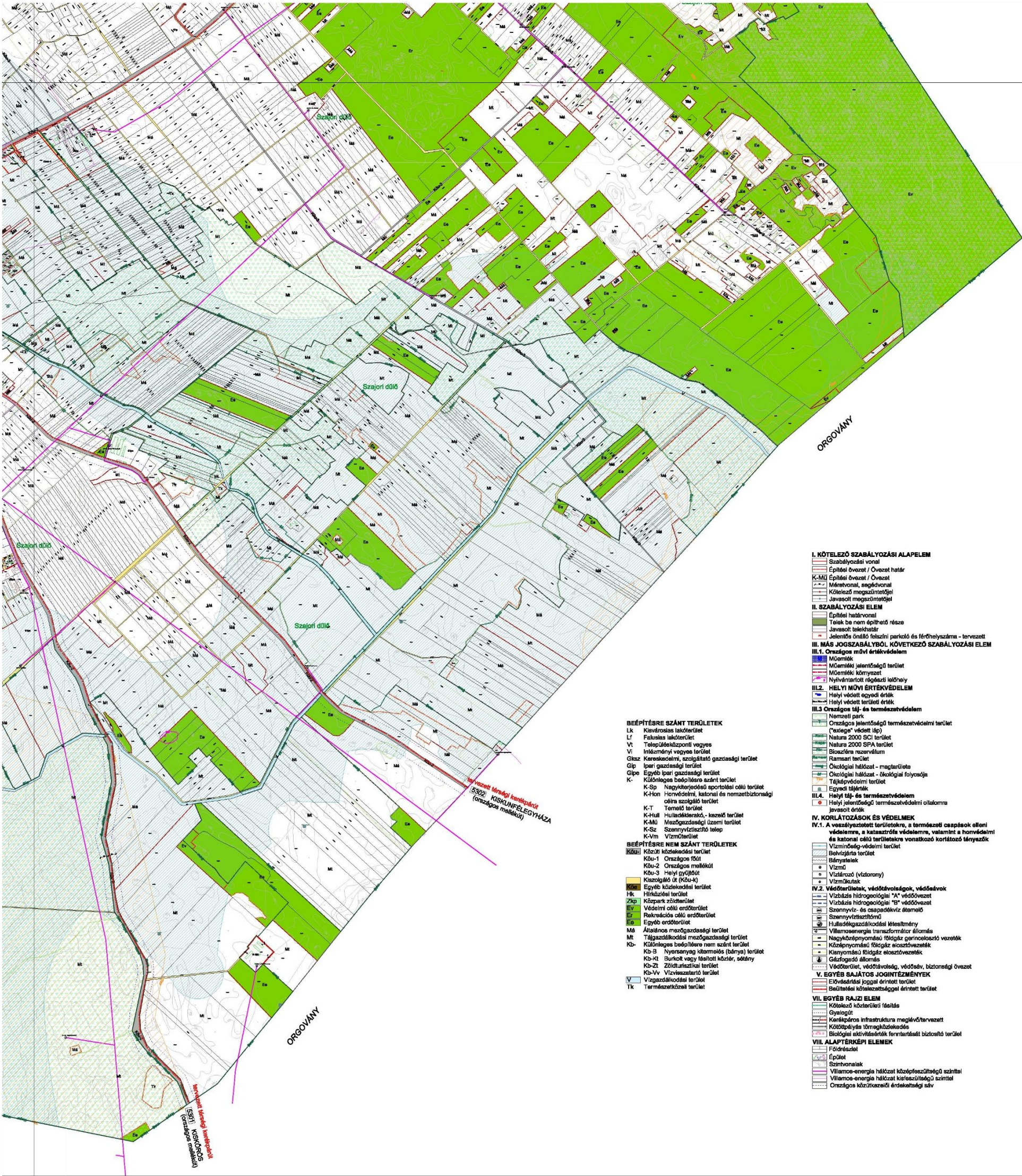






102. Budapesti
területrendezési
tervezési terv
03380 SZABVÁZS
SZABVÁZS

ÚJ LÉPTÉK TERVEZŐ IRODA BT.
Szeged, Pálosi u. 15.
Feladat tervező: BALOGH Tünde építészmérnök
(Magyar Építész Kamara TT-1-06-0200)
Az alaprajz készült az állami alaprajzok felhasználásával
2025. szeptemberben.
Nyomtatva: 2025. október hó



I. KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ALAPELEM

- Szabályozási vonal
- Építési övezet / Övezet határ
- K-Mű Építési övezet / Övezet
- Mérvonal, segédvonal
- Kötelező megismerendő
- Javasolt megismerendő

II. SZABÁLYOZÁSI ELEM

- Építési határvonal
- Telkek be nem építhető része
- Javasolt telekhatár
- Jelenlétére önkénti felszámítási parkoló és tárolóhelyezmény - tervezett

III. MÁS JOGSAZÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

- III.1. Országos művelődési emléke
- Műemlék
- Műemlék jelentőségű terület
- Műemlék környezete
- Nyilvánított régészeti lelőhely

III.2. HELYI MŰVELŐDÉSI ÉRTÉKEK

- Helyi védett egyedi érték
- Helyi védett területi érték
- III.3 Országos táj- és természetvédelem
- Nemzeti park
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület
- "ex-lege" védett (áp)
- Natura 2000 SCI terület
- Natura 2000 SPA terület
- Bioszféra rezervátum
- Ramsar terület
- Ökológiai hálózati - magterület
- Ökológiai hálózati - ökológiai folyosó
- Tájvédelmi terület
- Egyedi tájérték

III.4. Helyi táj- és természetvédelem

- Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték

IV. KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

- IV.1. A veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófa védelemre, valamint a környezet és katonai célú területekre vonatkozó korlátozó tényezők
- Vízminőség-védelmi terület
- Bolvégvári terület
- Bányatelek
- Víznyel
- Vízterelő (víztorony)
- Víznyel
- Víznyel

IV.2. Védett területek, védőterületek, védőszabványok

- Vízbünye hidrológiai "A" védőterület
- Vízbünye hidrológiai "B" védőterület
- Szennyvíz- és csapadékvíz átvezető
- Szennyvíztisztító
- Hulladékkezelési és hulladékvesztő
- Villamosenergia transzformátor állomás
- Nagyüzemipari és közüzemi gázvezeték
- Központi és közüzemi gázvezeték
- Központi és közüzemi vízvezeték
- Gázvezeték állomás
- Védőterület, védőterület, védőszabvány, biztonsági övezet

V. EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Egyéb sajátos jogintézmények
- Biológiai értékekkel érintett terület

VII. EGYÉB RAJZI ELEM

- Kötelező közlekedési út
- Gyalogút
- Kerékpáros infrastruktúra megjelölés
- Központi és közüzemi gázvezeték
- Biológiai értékekkel érintett terület

VIII. ALAPTERKÉPI ELEM

- Földrajzi
- Épület
- Szabvány
- Villamos-energia hálózati központosított szálal
- Villamos-energia hálózati központosított szálal
- Országos közlekedési érdekeltségű sáv

BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Lk Kiválasztott lakóterület
- Lf Fokozott lakóterület
- Vt Településközponti vagyos
- Vi Intézményi vagyos terület
- Gksz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Gip Ipari gazdasági terület
- Gipe Egyéb ipari gazdasági terület
- Gkpo Közfunkcionális terület
- K-Nagykereskedelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület
- K-Hon Nemzeti, katonai és nemzetbiztonsági célú terület
- K-T Termelői terület
- K-Hull Hulladékkezelési, -kezelő terület
- K-Mű Mezőgazdasági üzem terület
- K-Sz Szennyvíztisztító telep
- K-Vm Víznyelő

BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Kö-1 Közfunkcionális terület
- Kö-2 Közfunkcionális terület
- Kö-3 Közfunkcionális terület
- Kö-4 Közfunkcionális terület
- Kö-5 Közfunkcionális terület
- Kö-6 Közfunkcionális terület
- Kö-7 Közfunkcionális terület
- Kö-8 Közfunkcionális terület
- Kö-9 Közfunkcionális terület
- Kö-10 Közfunkcionális terület
- Kö-11 Közfunkcionális terület
- Kö-12 Közfunkcionális terület
- Kö-13 Közfunkcionális terület
- Kö-14 Közfunkcionális terület
- Kö-15 Közfunkcionális terület
- Kö-16 Közfunkcionális terület
- Kö-17 Közfunkcionális terület
- Kö-18 Közfunkcionális terület
- Kö-19 Közfunkcionális terület
- Kö-20 Közfunkcionális terület
- Kö-21 Közfunkcionális terület
- Kö-22 Közfunkcionális terület
- Kö-23 Közfunkcionális terület
- Kö-24 Közfunkcionális terület
- Kö-25 Közfunkcionális terület
- Kö-26 Közfunkcionális terület
- Kö-27 Közfunkcionális terület
- Kö-28 Közfunkcionális terület
- Kö-29 Közfunkcionális terület
- Kö-30 Közfunkcionális terület
- Kö-31 Közfunkcionális terület
- Kö-32 Közfunkcionális terület
- Kö-33 Közfunkcionális terület
- Kö-34 Közfunkcionális terület
- Kö-35 Közfunkcionális terület
- Kö-36 Közfunkcionális terület
- Kö-37 Közfunkcionális terület
- Kö-38 Közfunkcionális terület
- Kö-39 Közfunkcionális terület
- Kö-40 Közfunkcionális terület
- Kö-41 Közfunkcionális terület
- Kö-42 Közfunkcionális terület
- Kö-43 Közfunkcionális terület
- Kö-44 Közfunkcionális terület
- Kö-45 Közfunkcionális terület
- Kö-46 Közfunkcionális terület
- Kö-47 Közfunkcionális terület
- Kö-48 Közfunkcionális terület
- Kö-49 Közfunkcionális terület
- Kö-50 Közfunkcionális terület
- Kö-51 Közfunkcionális terület
- Kö-52 Közfunkcionális terület
- Kö-53 Közfunkcionális terület
- Kö-54 Közfunkcionális terület
- Kö-55 Közfunkcionális terület
- Kö-56 Közfunkcionális terület
- Kö-57 Közfunkcionális terület
- Kö-58 Közfunkcionális terület
- Kö-59 Közfunkcionális terület
- Kö-60 Közfunkcionális terület
- Kö-61 Közfunkcionális terület
- Kö-62 Közfunkcionális terület
- Kö-63 Közfunkcionális terület
- Kö-64 Közfunkcionális terület
- Kö-65 Közfunkcionális terület
- Kö-66 Közfunkcionális terület
- Kö-67 Közfunkcionális terület
- Kö-68 Közfunkcionális terület
- Kö-69 Közfunkcionális terület
- Kö-70 Közfunkcionális terület
- Kö-71 Közfunkcionális terület
- Kö-72 Közfunkcionális terület
- Kö-73 Közfunkcionális terület
- Kö-74 Közfunkcionális terület
- Kö-75 Közfunkcionális terület
- Kö-76 Közfunkcionális terület
- Kö-77 Közfunkcionális terület
- Kö-78 Közfunkcionális terület
- Kö-79 Közfunkcionális terület
- Kö-80 Közfunkcionális terület
- Kö-81 Közfunkcionális terület
- Kö-82 Közfunkcionális terület
- Kö-83 Közfunkcionális terület
- Kö-84 Közfunkcionális terület
- Kö-85 Közfunkcionális terület
- Kö-86 Közfunkcionális terület
- Kö-87 Közfunkcionális terület
- Kö-88 Közfunkcionális terület
- Kö-89 Közfunkcionális terület
- Kö-90 Közfunkcionális terület
- Kö-91 Közfunkcionális terület
- Kö-92 Közfunkcionális terület
- Kö-93 Közfunkcionális terület
- Kö-94 Közfunkcionális terület
- Kö-95 Közfunkcionális terület
- Kö-96 Közfunkcionális terület
- Kö-97 Közfunkcionális terület
- Kö-98 Közfunkcionális terület
- Kö-99 Közfunkcionális terület
- Kö-100 Közfunkcionális terület

Általános indokolás

1. A rendelettervezet összeállításának társadalmi, gazdasági, szakmai okai

Izsák város szabályozási tervében elvégzett módosítás révén kijavításra kerül a 24/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet meghozatalakor történt rajzi hiba, amely az állami téradatok félreérthető tartalmából következett.

1. A rendelettervezet összeállításának társadalmi, gazdasági, szakmai céljai

Az előírások azért módosulnak, hogy rögzítsék a 0309/12 helyrajzi számú telek magánút jellegét, ezzel elhárítsák a rajz hibájából adódó negatív gazdasági következményeket.

1. A javasolt szabályozás várható hatásai

A módosított szabályozás elhárítja az építésjogi akadályt a változással érintett út és környezete telekalakítási és építési hatósági ügyeiben.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az 1. § a telekalakításról szóló országos jogszabályok 2024. október 1-jén hatályba lépett változásaival összhangba hozza a HÉSZ-t. Az országos jogszabály megengedő jelleggel módosult, ezáltal a helyi szabályzat 9. § (1) bekezdésében szereplő előírások az országosnál szigorúbbá váltak.

A 2. §-hoz és az 1. melléklethez

A 2. § az 1. mellékletet módosítja a javított szabályozási tervre.

A 3. §-hoz

A 3. § a lehető legkorábbi hatályba lépésről rendelkezik.