

# ISASZEG VÁROS

## MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

(Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület)  
(véleményezésre előkészített dok.)



Kovaterv Kft. 2018. május.



**ALÁÍRÓLAP**  
**ISASZEG VÁROS MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**  
(Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület)

Megbízó: Isaszeg Város  
Önkormányzatának Polgármesteri hivatala

Tervező: Kovaterv Kft.  
3041 Héhalom Petőfi u. 11.  
  
Kovács Miklós  
ügyvezető ig.

Felelőstervező: Ferencz László  
vezető településtervező  
TT1-13-0299-02

Munkatárs: Kovács Miklós  
Okl. építészmérnök

## TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés

### A. Megalapozó vizsgálat-alátámasztó munkarészek:

Helyzetfeltárás  
Helyzetelemzés  
Helyzetértékelés  
Alátámasztó javaslatok  
Örökségvédelmi hatástanulmány (mellékletben)

### B. Jóváhagyandó munkarészek:

II. Helyi építési szabályzat módosító rendelete  
1 sz. Melléklet - SZT-7 Szabályozási Terv (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület)  
M 1:2000  
1. sz. Melléklet – ÖT-1M-2010 a módosítási terület hatályon kívül helyezésével (M1:4 000)

### Mellékletek:

Partnerségi egyeztetésről szóló polgármesteri nyilatkozat

**ISASZEG VÁROS MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**  
(Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület)  
**MEGALPOZÓ VIZSGÁLAT**

**Bevezetés**

Isaszeg város képviselő testülete 2017 októberében megbízta irodánkat (Kovaterv Kft. Héhalom, Petőfi u. 11. sz.) a Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt területen a Damjanich János Általános Iskola fejlesztésének érdekében a városközponti vegyes terület övezetének változásához szükséges település rendezési eszközök módosításának elkészítésével. A 272/2017.(XII.20.) sz. határozatában nyilvánította ki, hogy a tervezett fejlesztés kiemelt önkormányzati cél.

**A módosítás alapvető célja, hogy a tömbben lévő Damjanich Iskola által használt ingatlan (2490/1 hrsz.) területe fejleszthető, növelhető legyen. Az intézményi funkciót bővítő étkeзде megvalósíthatóságának feltétele az intézmény számára megfelelő méretű telek-ingatlan, ezért szükséges a területen található vegyes övezetek harmonizálása, mely a Vt-1 övezet megszüntetését és Vt-2 övezet területének kiterjesztését és az építési szabályok kismértékű változtatását vonja maga után.**

**1. Helyzetfeltáró munkarész****1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok**

A módosulással érintett tömb (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) jelenleg is beépített terület Isaszeg város lakott (központi) részein belül. A tervezett övezet változása nem érinti a település egységét jellemző település hálózati összefüggéseket.

**1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata**

A módosulás nem érinti a nagyobb hatáskörű területfejlesztési elképzeléseket, ill. illeszkedik a budapesti agglomeráció egyes településein a jól működő közszolgáltatások fejlesztésére irányuló kezdeményezésekhez.

**1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata**

A módosulás nem ellentétes a településre vonatkozó területrendezési tervekkel (OTrT, BATrT), az övezeti határ változása után is biztosított a magasabb rendű jogszabályokkal való összhang.

**1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai**

A tervezett változtatás nem érint szomszédos települést.

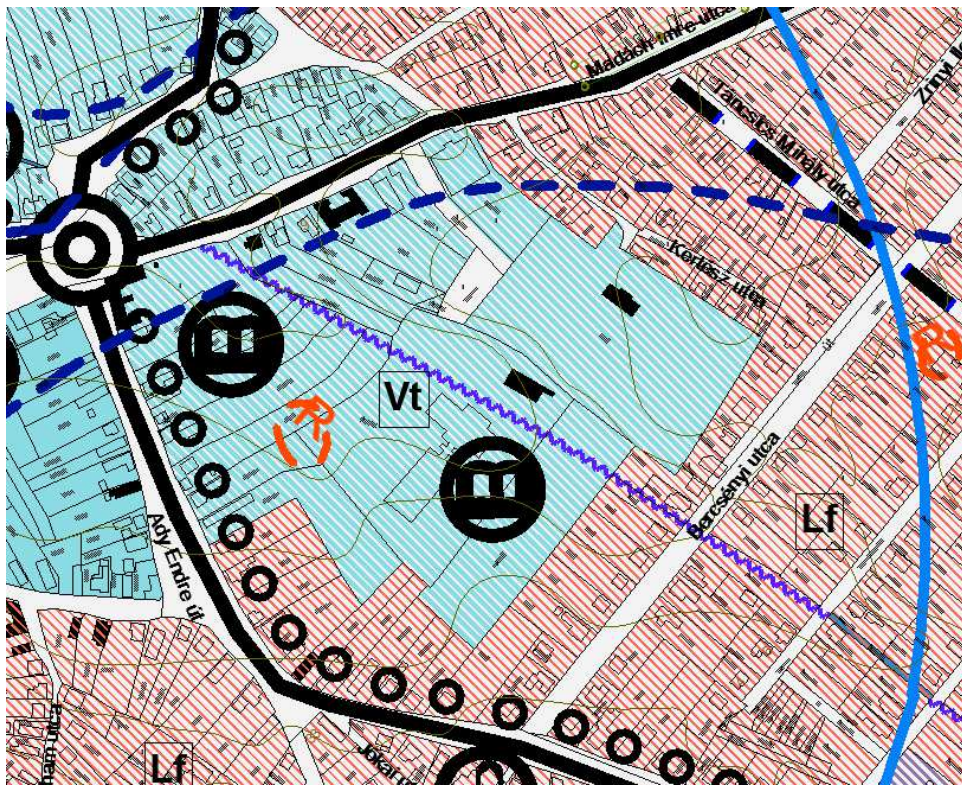
**1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása**

Isaszeg Város Képviselő testülete a 272/2017.(XII.20.) KT. sz. határozatában nyilvánította ki a tervezési területen belüli Iskola fejlesztésének kiemelt céllá nyilvánítását, melyből következik a településrendezési eszközök módosulása.

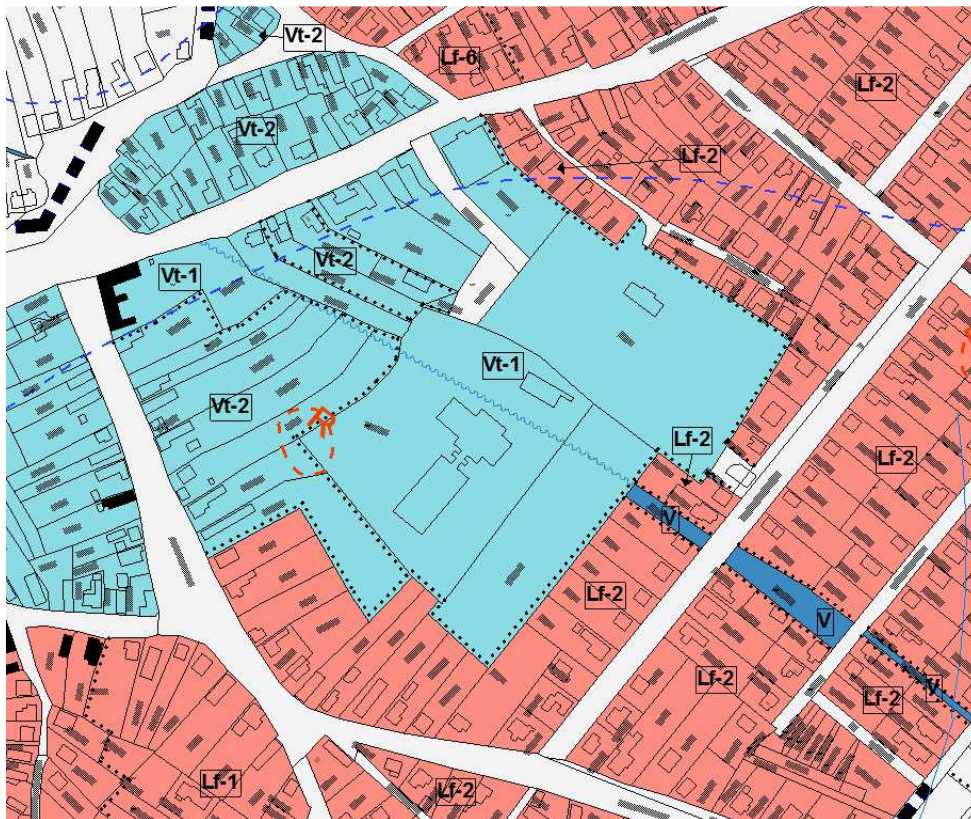
**1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai**

„Az oktatásfejlesztés, humán erőforrásfejlesztés, a művelődés és a közösségi élet színterének fejlesztését támogató program (helyi információ áramlás javítása, internet hozzáférés szélesítése, oktatásfejlesztés, társadalmi integráció elősegítése, közművelődési intézményhálózat bővítése, egészségügyi szolgáltatások színvonalának emelése)” 56/2003. (III.6.) sz. hat., 201/2008.(X.16.) sz. hat., melyek azonosak a jelenlegi fejlesztési elképzelésekkel.

Fejlesztési döntések térképi bemutatása:



209/2014. (X.07.) sz. KT határozat szerint hatályos településszerkezeti terv tervezési területet érintő részlete



a hatályos belterületi övezeti terv (ÖT-1M) a hat. szerk. tervvel (TSZT-M) összhangban jelöli ki az övezeteket

## 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A módosítás tárgykörében nincs releváns szerződés.

## 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

### 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

A koncepció módosítását Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 201/2008.(X.16.) sz. határozatában nyilvánította ki.

A település hatályos Településszerkezeti tervét a 2010-ben, a 198/2010 (IX.23.) sz. Képviselő-testületi határozattal fogadták el, melyet részterületeket érintve a 209/2014. (X.07.) sz. KT, X határozattal módosított.

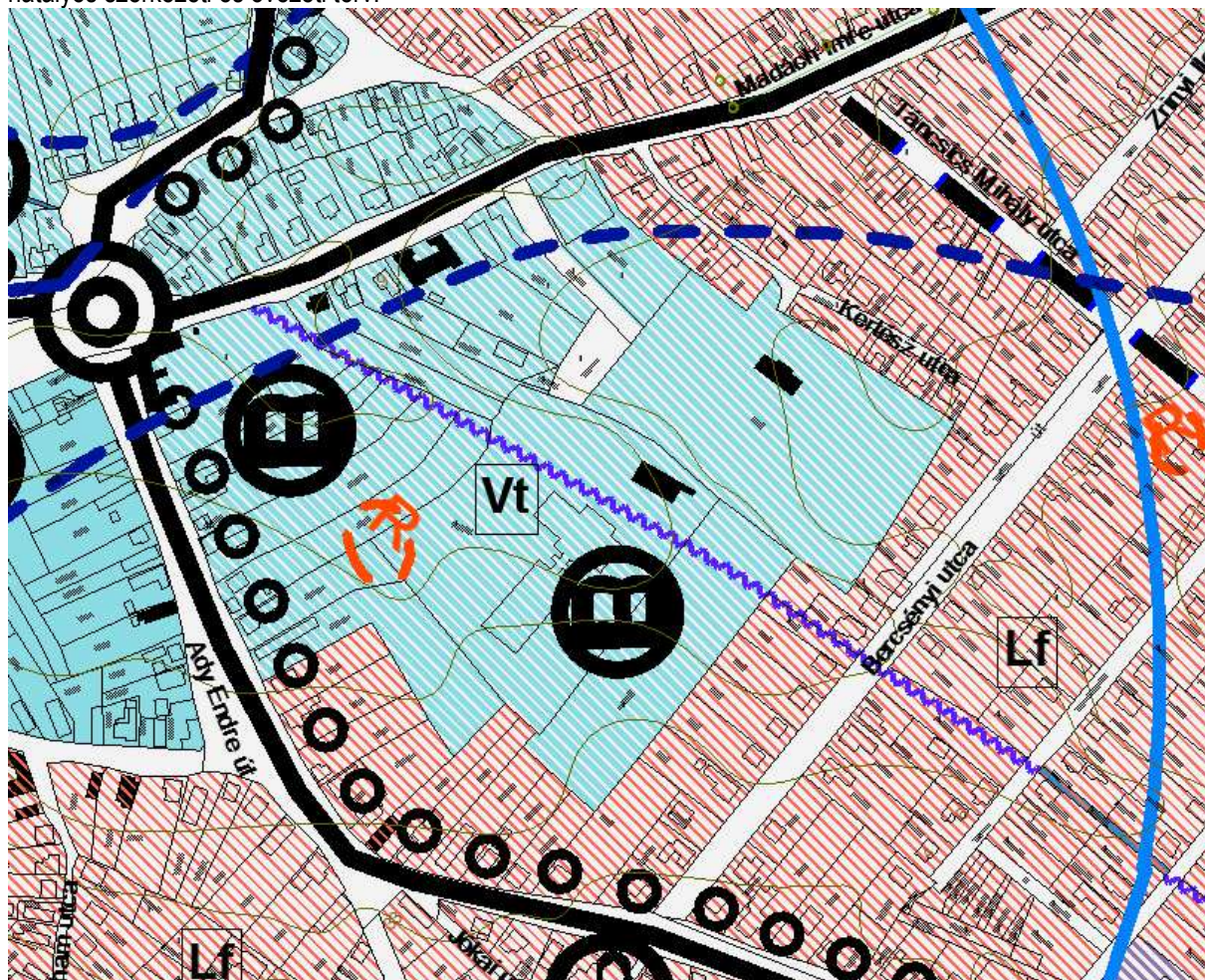
A Helyi Építési Szabályzatról, a többször módosított, 30/2004.(XI.8.) számú önkormányzati rendelet szól.

Egyes rész területeket érintően van a településnek szabályozási terve, de ezek egyike sem érinti a tervezési területet. A HÉSZ mellékleteként hatályban vannak un. Bel- és Külterületi övezeti tervek (ÖT-1M, ÖT-2M).

### 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos tervek kijelölték a község szerkezeti elemeit. A főbb, meglévő közlekedési elemek mellett a kialakult, különböző lakóterületeket, intézményi és vegyes területeket, gazdasági területeket is ábrázolja, valamint kijelöli a lakóterületi és az ipari, szolgáltató területeket.

A módosulással érintett tömbben Vegyes (Vt), Falusias lakó (Lf) és vízgazdálkodási (V) területet jelöl ki a hatályos szerkezeti és övezeti terv.



hatályos településszerkezeti tervlap tervezési területtel érintett részlete.

## 1.7. A település társadalma

A folyamatosan gyarapodó lélekszámú település kedvezőtlen korösszetételű, ahol a népességnövekedést a bevándorlás biztosítja. Fontos megjegyeznünk, hogy a kis számarányú felsőfokú végzettségű lakos kedvezőtlen társadalmi, gazdasági és kulturális hatását a település fejlődésének érdekében meg kell változtatni. Célzott

ösztönző települési politikával a település hosszú távú fejlődése érdekében javítani kell a felsőfokúak számarányát (diplomásokat csalogató fejlesztések, helybéliek képzési támogatása, vállalkozások ösztönzése). A munkahelyteremtés ellenére, mivel a település az agglomeráció része, továbbra is jelentős marad az ingázók száma, az ő életvitelük segítése is lehet **települési cél**: jó közlekedés biztosítása, **a helyi alapfokú intézményhálózat (pl. óvoda, iskola) fejlesztése**.

### **1.8. A település humán infrastruktúrája**

A tárgyi módosítás célja, hogy a meglévő humán infrastruktúra fejlesztésének elemeként szolgáló iskola bővítésének lehetőségét biztosítsák a helyi építési és településrendezési szabályozások.

### **1.9. A település gazdasága**

A tervezett módosulás nincs jelentős befolyással a helyi gazdaság alakulására.

### **1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere**

Az önkormányzat célzott intézmény fejlesztési tevékenysége érdekében módosulhatnak a tervezési területen az övezeti határok, hogy településközponti vegyes (Vt) építési övezetben elhelyezkedő iskola bővítéséhez a szükséges ingatlanrendezési feladatok elvégezhetőek legyenek.

### **1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások**

A tervezett módosulás nincs jelentős befolyással ezekre a szolgáltatásokra.

### **1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata**

A módosulással érintett tömb (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) jelenleg is beépített terület a település lakott részein belül. Az övezet változásának nincs tájrendezési és természetvédelmi vonatkozása. A tervezési területen nincs védett, vagy védendő táji-, természeti érték, nem része az ökológiai hálózatnak.

### **1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata**

A tervezési területen jellemző zöldfelületi elemek (magán kertek és intézményi-iskolai zöldfelületek) az övezet módosítás során alapvetően nem változnak, a jelenlegi állapot beálltnak tekinthető. Az övezeti módosítása után tervezett ingatlan egyesítéssel létrejövő nagyobb iskolai területen a zöldfelületek fejlesztése jobban biztosítható.

### **1.14. Az épített környezet vizsgálata**

A módosulással érintett tömbben Vegyes (Vt), Falusias lakó (Lf) és vízgazdálkodási (V) területet jelöl ki a hatályos szerkezeti és övezeti terv.

(lásd mellékletben a hatályos szerkezeti és övezeti tervet)

## **2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ**

A meglévő beépített terület övezeti besorolásának változása a terület jelenlegi állapotát figyelembevéve lehetségesnek mondható.

## **3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

### **3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis**

#### **3.1.1. A folyamatok értékelése**

A módosításnak, az övezetek módosításának, övezeti határok áthelyezésnek nincs településszerkezeti, örökségvédelmi akadálya.

#### **3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése**

Az Iskola fejleszthetőségének (ebédlő építés) alapvető kritériuma az ingatlan területének bővíthetősége. Ehhez a telekalakítási folyamathoz szükséges az övezetek, övezeti határok módosítása, melyre képviselő testületi döntés született. Tehát a települési humán infrastruktúra, az iskola fejlesztése a településrendezési eszközök tervezési területen való módosítása után lehetséges.

#### **3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata**

Az önkormányzati hatáskörben meghozott fejlesztési elképzelés és döntés a helyi alapfokú intézmény (iskola) bővíthetőségének célját szolgálja.

### **3.2. Problématérkép/értéktérkép**

Az övezeti határ változását az övezeti terv (ÖT1M-1) tervlapon ábrázoltuk.

### **3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek**

#### **3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása**

A módosítással a település hatályos tervében kijelölt településrészek lehatárolása nem változik, azt nem befolyásolja.

#### **3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek**

A módosítási részekben nincsenek szegregált területek.

#### **3.3.3. beavatkozást igénylő területek**

A módosítási részekben nincsenek beavatkozást igénylő területek.

## **4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK**

### **Területfelhasználás**

A Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt tömbben jelenleg lakóterület, vízgazdálkodási terület településközponti vegyes terület található.

A tervezett módosítás a település egészét érintő jelentős szerkezeti változásokat nem okoz, nem érinti a meglévő és tervezett úthálózatot és infrastruktúrát, valamint örökségi értéket régészeti lelőhelyet sem.

A módosítással a beépítésre szánt terület nem változik.

A jelenleg is meglévő településközponti vegyes terület övezeteinek egységesítése tervezett az intézményi fejlesztés érdekében.

A tervezett övezet módosítás a 2490/1, 2496/1 hrsz-ú ingatlanokat érinti, az övezeti változással érintett terület nagysága 0,65 ha.

A tervezési területen az övezeti határ változásával nem változik a településközponti vegyes övezet területe, csak övezeti besorolása. A településrendezési eszközök jóváhagyása után egy ütemben, azonnal megvalósuló építés-szabályozásnak tekintendő.

### **Tájrendezés és természetvédelem**

A módosulással érintett tömb (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) jelenleg is beépített terület a település lakott részein belül. Az övezeti határ változásának nincs tájrendezési és természetvédelmi vonatkozása.

### **Zöldfelületi rendszer**

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) a vegyes övezet területének változásával az intézményi funkcióval (iskola) rendelkező ingatlan zöldfelületi rendszerei összhangban a vonatkozó építési előírásokkal nagyobb területen jobban fejleszhető.

### **Örökségvédelem**

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) örökségi érték, nyilván tartott régészeti lelőhely található, de a tervezett övezet módosítás az örökségi értékek védelmét nem veszélyezteti.



### **Közlekedés**

A módosulással érintett tömb (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) meglévő és tervezett közlekedési jellemzői az övezeti határ változásával nem változnak, szerkezeti változást nem indukál a módosulás.

### **Közműellátás**

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) jelenleg is teljes közművesítettség van, az övezeti határ változásával ez az állapot a továbbiakban is teljesül.

### **Környezetvédelem**

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) az övezeti határ változása nem jelent változást a hatályos környezetvédelmi intézkedések tekintetében.

### **Védőterületek és védősávok**

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics által határolt terület) az övezeti határ változása nem eredményezi a meglévő védőterületek és védősávok változását.

### **Korlátozások**

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) jelenleg sincs és a jövőben sem tervezett építési korlátozás.

## **5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

A településre vonatkozó magasabb szintű területrendezési tervek a 2003. évi XXVI. tv. Az Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve.

A hatályos módosított OTRT több ponton, térségi terület felhasználási kategórián és övezeten változtatott a közelmúltban, így ott az OTRT előírásait kell alkalmazni.

A módosulással érintett tömb jelenlegi is beépítésre szánt terület, települési térség, a tömbön belüli övezeti (Vt) határ változásával a beépítésre szánt területek nem változnak.

## **6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE**

A biológiai aktivitásérték számítását az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezetalakításáról és védelméről értelmében csak akkor kell elvégezni, ha a településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A tárgyi övezet módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitásérték számítására jelen esetben nincs szükség.

## **7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY**

A módosulással érintett tömbben (Madách, Ady, Bercsényi és Táncsics utcák által határolt terület) örökségi érték, nyilván tartott régészeti lelőhely található.

A 2010-ben jóváhagyott a teljes városra vonatkozó településrendezési eszközök alátámasztásaként készített Örökségvédelmi hatástanulmány megállapításai továbbra is relevánsak, a tervezési területünket érintően is. (lásd a megalapozó vizsgálatok mellékleteként )

Ferencz László sk.  
vezető településtervező  
TT1-13-0299-02

Budapest, 2018. május hó