

IZSÁK
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
RÖVID ELJÁRÁSBAN
2025

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8. § (3) bekezdés szerinti

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Izsák Város Önkormányzata a 86/2025. (VI.25.) határozatával Helyi Építési Szabályzat részleges módosítására **rövid típusú** eljárást indított a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **R.**) szerint.

A módosítás tartalmának rövid összefoglalása:

1. Izsák Város szabályozási terve a Royalsekt Zrt. gazdasági területén belüli 0309/12 helyrajzi számú kiszolgáló utat közútként (sárgítva) ábrázolta, mivel az út helyrajzi száma zárójeles az ingatlan-nyilvántartási térképen. A valóságban azonban utólag kiderült, hogy ez **az üzem saját útja**, amit csarnoképítés miatt részben meg kíván szüntetni a cég. A téves alaptérképi adatok miatt keletkezett hibát a szabályozási tervben lehet orvosolni a 0309/12 helyrajzi számú út telke alásárgításának (közút jelölés) megszüntetésével.
2. Az országos jogszabályokkal való harmonizációt célozza továbbá az Izsák Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdésének módosítása. A helyi telekalakítási előírások 2024. október 1-jét megelőzően összhangban voltak az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól a telekalakításról szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelettel, biztosítva annak helybéli rugalmas alkalmazását, viszont az országos jogszabály-változást követően szigorúbbakká váltak azoknál, ezért törlésük indokolt.

A módosítások rendeletalkotással helyezhetők hatályba.

A módosítás előzményei, részletesebb leírása

A módosításhoz **településtervezői szakmai összefoglaló** készült, amely az E-TÉR felületre fel van töltve, és a könnyebb elérhetőség érdekében városunk honlapján is megtekinthető. Az összefoglaló a következőkben olvasható.

Izsák, 2025. október 28. napja



.....
Zsigmond László
önkormányzati főépítész

IZSÁK
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
RÖVID ELJÁRÁSBAN
2025

MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA
(Szakmai összefoglaló)

Megrendelő:
Izsák Város Önkormányzata
6070 Izsák, Szabadság tér 1. Tel. 06/76/568 060
Polgármester: Lakatos Tamás



Főépítész: Zsigmond László
Telefon: +36 20 344 7782



Tervező:
Felelős tervező: Balogh Tünde építészmérnök
(TN: TT-1-06-0006) Tel. 06/20/429-07-02
Új-Lépték Tervező Iroda Bt.
Szeged, Pécskai u. 15.
Tel. 06/62/421-256
balogh.miczi@ujleptekbt.hu

2025. október hó

Előzmények

Izsák Város Településterve (Településfejlesztési terv és Településrendezési terv) 2024 januárjában lépett hatályba. A dokumentum módosítására ez ideig nem volt szükség, a közelmúltban viszont a Royalsekt Zrt. változtatási 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.

Jelenleg hatályos szabályozási terv részlet (Royalsekt 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 fenti 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.

Településrendezési terv módosításának indításáról szóló önkormányzati döntés



Izsák Város Önkormányzata

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

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

KIVONAT

Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. június 25-én (szerda) 14:00 órakor megtartott rendes képviselő-testületi ülésének
jegyzőkönyvéből:

A Képviselő-testület az alábbi határozatot hozta 8 igen szavazattal:

Tárgy: 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 szükségességéről

86/2025. (VI.25.) határozat

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 törölendők:
- „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 Royalekt Zrt. viseli.

Határidő: Azonnal

Felelős: Lakatos Tamás polgármester

Értesül:

1. Kérelmező
2. Ügyfélszolgálati Iroda
3. Önkormányzati főépítész
4. Jegyző

Lakatos Tamás sk.
polgármester

K.m.f.

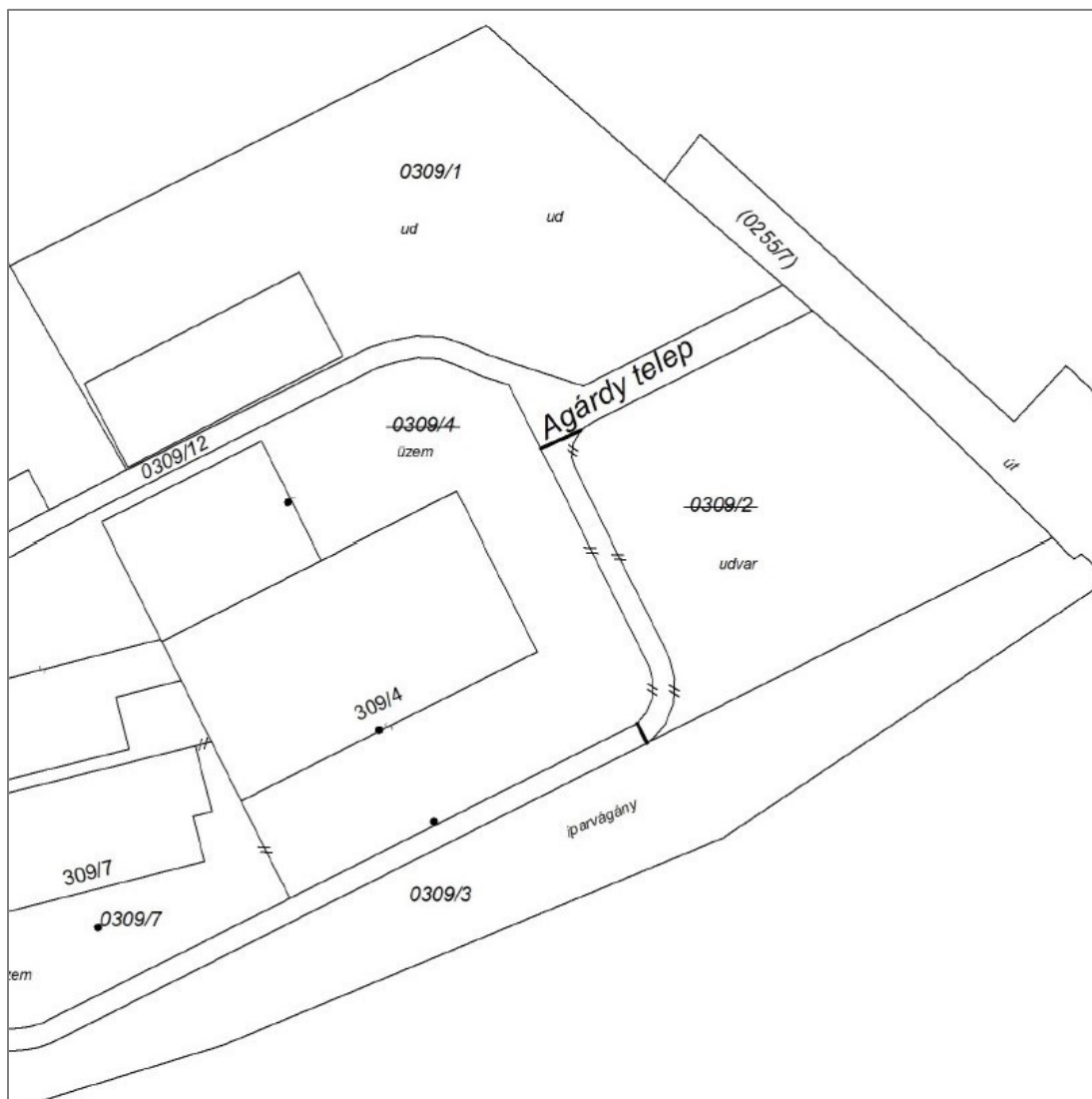
dr. Boldoczki Krisztina sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Tóth Ilona
jegyzőkönyvvezető



Földmérési vázrajz részlet a megszüntetendő útszakaszról



Hibajavítás tartalma

A téves alaptérképi adatok miatt keletkezett hibát a szabályozási tervben lehet orvosolni a 0309/12 helyrajzi számú út telkén az alásárgítás (közút jelölés) megszüntetésével.

Lefolytatandó hibajavítás eljárásrendje

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

Szénás Tamás 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.”

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.”

Főépítési feljegyzés

A fentiek szerint a módosításhoz nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, a **Korm. r.** alábbi előírásai miatt ezt a tényt rögzíteni szükséges egy önkormányzati főépítési ***Feljegyzésben***.

„**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.”

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:

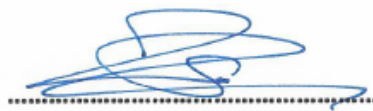
„8. § (1) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása

- 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

Módosítás környezeti hatásai

Hivatali kapun kiküldött Tájékoztató alapján nyilatkozatot kért Izsák Város Önkormányzat a környezet védelméért felelős szervektől az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy a módosítás várható környezeti hatása jelentős-e, szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. A következő szervektől érkeztek be válaszok *(tervező reagálások kék színnel szerepelnek az egyes pontok végén)*:

1. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály *(a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően)* BK/KTF/06950-2/2025 iktatószámú levelében írja:

A tervezett módosítással érintett ingatlan védett természeti területet, Natura 2000 területet nem érint, nem képezi részét a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: MTrT.) meghatározott Országos Ökológiai Hálózatnak.

A benyújtott dokumentáció alapján a tervezett módosítás esetében környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható, ezért nem kérjük környezeti vizsgálat lefolytatását.

2. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (természet- és tájvédelemre kiterjedően) ÁLT/2342-2/2025 iktatószámú levelében írja:

Izsák város HÉSZ módosításai nem érintettek országosan védett vagy Natura 2000 területtel és nem képezi részét az Ökológiai Hálózat övezetének sem.

Az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002. (I.23.) KöM-FVM együttes rendelet 3. § (4) bekezdése, továbbá e rendelet 2. sz. melléklete alapján Izsák település gyepek és nádas művelési ágú területei kiemelten fontos érzékeny természeti területek körébe tartoznak (ÉTT), de a módosítással érintett 0309/12 hrsz-ú ingatlan művelési ágai kivett saját használatú út, rajta védett érték előfordulása nem ismert.

Fentiek alapján Igazgatóságunk álláspontja szerint Izsák HÉSZ módosítása természetvédelmi és tájvédelmi érdeket nem sért, így nem tartjuk szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.

Fenti állásfoglalást Igazgatóságunk a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § alapján adta ki.

3. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (környezet- és település-egészségügyre kiterjedően) BK/NEF/01510-2/2025 iktatószámú levelében írja:

A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján környezet- és település-egészségügyre kiterjedően változás nem feltételezhető, a tervezett változás nem okoz olyan környezeti változásokat, melyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ezért „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását közegészségügyi szempontból **nem tartjuk szükségesnek elvégezni.**

Véleményemet az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §. (2) bekezdése és a 3. melléklet II.1. c) pontja alapján, „a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről” szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontjában és „a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról” szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdésében megállapított illetékességgel adtam ki.

4. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (vízügyi- és vízvédelemre, súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően) 30402-4148-1/2025 ált. iktatószámú levelében írja:

1. Iparbiztonsági Osztály (IBO)

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben nem merült fel olyan körülmény, amely a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően jelentőséggel bír. A tervezett módosítással szemben – a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően – hatóságom kifogást nem emel, **környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.**

2. Vízügyi- és Vízvédelmi Osztály (VVO)

A felülvizsgálat tárgya:

A Royalsekt Zrt. változtatási indítványt nyújtott be a Zrt. ingatlanán lévő 0309/12 helyrajzi számú út vonatkozásában. Az Izsákon 1972 óta jelen lévő pezsgőgyártás helyszínén az üzem működéséhez szükséges csarnok épülhet, amennyiben a belső feltárolót egy szakaszát megszüntetik. Tisztázódott, hogy az út nem közút jellegű, hanem üzemi saját út, ezt a tényállást vezeti át a módosítás a szabályozási tervlapon. Terület felhasználási változás nem történik és egyéb szabályozási elem sem módosul. A módosítás egyedül a 0309/12 üzemi utat érinti, melynek területe 0,59 hektár. A módosítás során nem keletkezik új beépítésre szánt terület, ezért a BIA (biológiai aktivitás) érték vizsgálata sem szükséges. A HÉSZ normaszövegét érintő változás az országos jogszabályhoz való igazodás érdekében szükséges.

A tervezett módosítások várhatóan nem gyakorolnak jelentős hatást a környezeti elemekre, azon belül a felszíni-, felszín alatti vizekre, így vízügyi-vízvédelmi szempontból a hatóság nem tartja indokoltnak környezeti vizsgálat lefolytatását.

5. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda *(az épített környezet védelmére kiterjedően)* BK/AFI/715-2/2025 iktatószámú levelében írja:

A rendelkezésre álló dokumentációt áttanulmányozva a településrendezési eszközök módosításának indítványával kapcsolatban nem tartjuk szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. Azonban kérjük, hogy a településrendezési eszközök módosítási dokumentációja kiemelten vizsgálja a módosítások épített környezetre gyakorolt hatását.

Kérjük, hogy amennyiben a Kormányrendelet 8.§ (3) a) pontja szerinti dokumentáció elkészítéséről dönt az Önkormányzat, úgy ezen dokumentációt egy példány nyomtatott és elektronikus (CD/DVD) formában szíveskedjenek részünkre megküldeni.

Válasz: Jelen tervanyag részletes, fotókkal is kiegészített vizsgálatra alapozva ad javaslatot az épített környezet alakítására.

6. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály *(erdővédelemre kiterjedően)* BK/ERD/06336-2/2023. iktatószámú levelében írja:

A tervezett módosítás nem érint Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt, ezért erdővédelemre kiterjedő környezeti vizsgálat elkészítését hatóságunk nem tartja szükségesnek.

Szakmai véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30. § (2) bekezdése, és 37. § (4) bekezdés b) pontja valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és 2. melléklete alapján adtam ki.

7. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály *(termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően)* 10093/2/2025. iktatószámú levelében írja:

A szabályozási terv a gazdasági területen belüli kiszolgáló utat közútként (sárgítva) ábrázolta, a valóságban azonban, mint utólag kiderült, 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 tervezett módosítás **ellen** -termőföld érintettsége hiányában- földvédelmi szempontból kifogást nem emelünk.

Termőföld igénybevétele esetén a beruházás megkezdése előtt szükséges a más célú hasznosítási engedély beszerzése.

A termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, illetve külterületi föld belterületbe vonásának engedélyezésére irányuló kérelmeket a területileg illetékes ingatlanügyi hatósághoz kell benyújtani (jelen esetben a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.).

Kiemelt, nemzetgazdasági jelentőségű beruházás, nyomvonalas létesítmény, elkerülő út kivitelezése illetve helyhez kötött beruházással (major, mezőgazdasági üzem) kapcsolatos igénybevételi cél esetén a módosítás földvédelmi érdekeket nem sért.

Tájékoztatásul közöljük, hogy a termőföldek hasznosítására, a földvédelemre, a földminősítésre és a talajvédelemre vonatkozó általános rendelkezéseket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) tartalmazza.

Külterületi termőföldek építési célú esetleges felhasználása ellen, a Tfv. 6/B. § (2) a) pontja alapján, **kifogást abban az esetben nem emelünk**, amennyiben azok többségében nem érintenek átlagosnál jobb minőségű termőföldeket. Egyúttal felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tényleges felhasználást megelőző illetékes ingatlanügyi hatóságnál indított engedélyezési eljárás során, ezen átlagosnál jobb minőségű termőföldek esetében részletes indoklással kell a területfelhasználás elkerülhetetlenségét és szükségességét alátámasztani.

A fentiek alapján a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya földvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

8. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály *(talajvédelemre kiterjedően)* BK/NTO/03644-2/2025. iktatószámú levelében írja:

- A talajvédelmi hatóság a módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel, amennyiben mezőgazdasági területeket érintő beruházások a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény figyelembevételével kerülnek előkészítésre.
- A termőföldön megvalósuló vagy arra hatást gyakorló tevékenységeket és beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a megvalósítás és a későbbiekben az üzemeltetés során a környezeti hatások a szomszédos termőföldek minőségének romlását ne eredményezzék, a termőföldeken a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

A talajvédelmi hatóság álláspontjának kialakítása a 2007. évi CXXIX. törvény, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdése, 3. melléklet II.2. d) pontja figyelembe vételével történt.

Válasz: a módosítási terület művelésből kivont.

9. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály *(kulturális örökség - műemlékvédelem, régészet - védelmére kiterjedően)* BP/2602/0737-2/2025) iktatószámú levelében írja:

A fent megjelölt tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alább megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítás területe az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítás ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni**. Fenti jogszabály 7. § 23. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás.

Fenti jogszabály 7. § 5. pontja szerint az *előzetes régészeti dokumentáció* valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.

A környezet védelméért felelős szervek álláspontja egységes, megegyezik Izsák Város Önkormányzat előzetesen, a 86/2024. (VI.25.) Képviselő-testületi határozata 4. pontjában meghozott döntésével, ezért **a környezeti vizsgálat lefolytatására nem kerül sor**.

A módosítás csak lokálisan kis területi egységet (0,59 hektárt) érint. A beavatkozás a ténylegesen meglévő állapotot rögzíti (közút helyett magánút), tehát nem változik meg a település tájszerkezete, zöldfelületeinek rendszere. *Termőföld* nem érintett, az út művelésből kivont.

A tervmódosítás helyszíne (út) jelenleg is az üzem feltárására van használva. A környezetében kialakult tevékenység folytatódik tovább, ezért várhatóan semmilyen további környezeti hatás nem származik a szabályozási tervi hibajavításból.

A módosítás célja nem ellentétes a tervhierarchiában magasabb szinten levő tervekkel, programokkal és azokra nincs befolyással.

Az **országos ökológiai hálózat** érintettsége nem áll fenn.

Módosítási helyszín (piros) és az ökológiai hálózat magterületeinek (zöld) elrendeződése



Módosítási helyszín (piros) és az ökológiai hálózat folyosóinak (zöld) elrendeződése



A kulturális örökség szempontjából megállapítható, hogy értékvédett épület nem található a helyszíneken. Régészeti lelőhely nincs nyilvántartva a területen.

Régészeti lelőhelyek 2022. és 2025. évi nyilvántartása és a módosítási helyszín



 **Módosítási terület**

 **Nyilvántartott régészeti lelőhely 2022.**

 **Nyilvántartott régészeti lelőhely 2025.**

Véleményezési folyamat

A véleményezés az E-TÉR online egyeztető felületen 2025. szeptember 5-én lett regisztrálva. A tervanyag 2025 októberben elkészült és véleményezése az E-TÉR-ben október 28-án megkezdődött. A helyi partnerségi egyeztetés kizárólag az E-TÉR-ben zajlik le, mivel Izsák Város Önkormányzat nem rendelkezik a helyi egyeztetés szabályairól.

Hibajavítás elfogadási dokumentumai

A módosítás elfogadása egy rendelet-alkotással történik a következők szerint.

INDOKOLÁS

Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (.....) számú rendeletéhez

az

Izsák Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló

24/2023. (XII.14.) számú rendelet módosításáról

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.

2. 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.

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

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

A 3. § a lehető legkorábbi hatályba lépésről rendelkezik.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025 (.....) számú rendelethez

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.) számú
önkormányzati rendelet módosításáról**

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

[2] Izsák Város Önkormányzata 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

http://ujleptekbt.hu/tervanyag/izsak/folyamatban/modositas2025_hibajavitas/szabalyozasi_terv.pdf

Módosított szabályozási terv – részlet

