

# ISZKASZENTGYÖRGY

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

### A DÉLI GAZDASÁGI TERÜLETEN

Tárgyalásos eljárásra összeállított tervdokumentáció

2018. augusztus

Felelős tervező:

Ertl Antal TT 07-0075

településtervező

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK  
HÉSZ rendelet módosítás  
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal  
településtervező TT 07-0075



---

Bodó Beáta  
településtervező TT 07-368



---

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.....számú önkormányzati rendelete  
a 6/2010.(VII.27.) sz. önk.rendelettel jóváhagyott  
Helyi Építési Szabályzat módosításáról**

Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 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 települési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárás lefolytatását követően, a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Engedélyezési és Szakhatósági Osztály a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízügyi és vízgazdálkodási hatósági jogkörben, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős helyettes államtitkárság Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, a Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya Népegészségügyi Osztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földművelésügyi és Erdészeti Osztály, a Székesfehérvári Megyei Rendőr-főkapitányság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, az Országos Atomenergia Hivatal, az Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Rendelet 1. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(3) Jelen rendelethez a következő tervlapok, mint mellékletek tartoznak:

1. melléklet- Szabályozási Terv
2. melléklet– Övezeti terv
3. melléklet– Fejlesztési ütemek terve – Ü1, Ü2, Ü3, Ü4, Ü5.

2. § A Rendelet 3. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(4) A terület egységek határolását a 3. számú melléklet „Fejlesztési ütemek terve – Ü1-5” című tervlapok tartalmazzák.

3. § A Rendelet 8. §-a kiegészül az alábbi (8) bekezdéssel:

**(8) Kereskedelmi szolgáltató terület – 9 (Gksz-9 Városkapu)**

- |                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| (a) Beépítési mód:                | szabadon álló       |
| (b) Legnagyobb beépítettség:      | 40%                 |
| (c) Legnagyobb építménymagasság:  | 7,5 m               |
| (d) Legkisebb kialakítható telek: | 1000 m <sup>2</sup> |

(e) A zöldfelület legkisebb mértéke: 40%

(f) Az építési övezetben elhelyezhető: nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény, igazgatási-, iroda épületek, gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

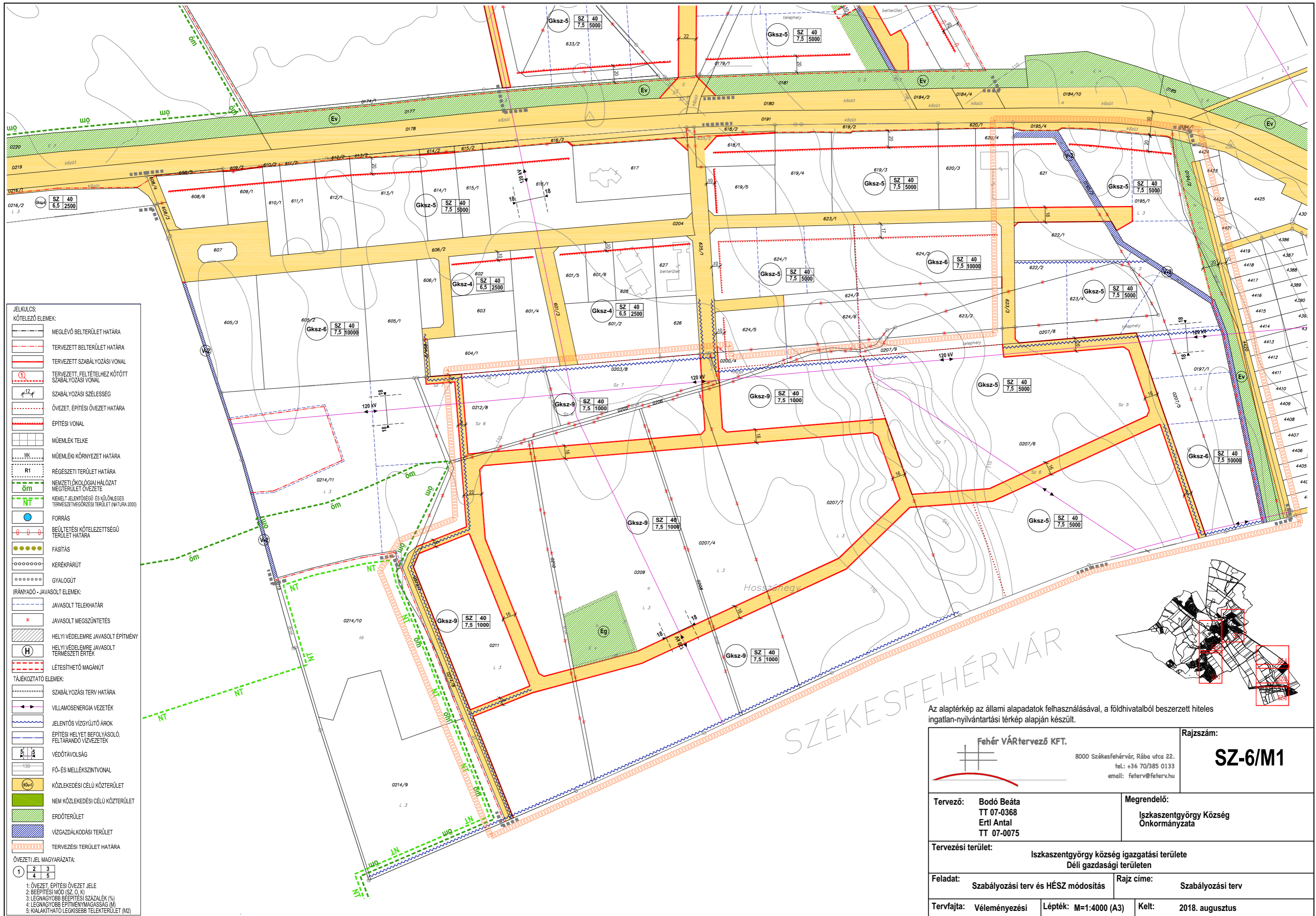
4. § A Rendelet 1. melléklete SZ-6 szabályozási terve hatályát veszti, helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete az SZ-6/M1 szabályozási tervlap lép.

5. § A Rendelet 3. mellékletének Ü6 tervlapja hatályát veszti

6.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult államigazgatási ügyekben kell alkalmazni. Folyamatban levő, még el nem bírált építési engedély kérelmek esetében amennyiben építtető számára kedvezőbbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

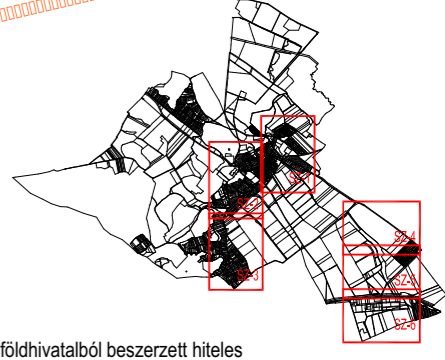
Gaál Attila  
Polgármester

Kovács Edit  
jegyző



- JELKULCS:**  
**KÖTELEZŐ ELEMELK:**
- MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁRA
  - TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA
  - TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
  - TERVEZETT FELTÉTELHEZ KÖTÖTT SZABÁLYOZÁSI VONAL
  - SZABÁLYOZÁSI SZÉLESÉG
  - ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
  - ÉPÍTÉSI VONAL
  - MŰEMLEK TELKE
  - MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
  - RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
  - NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MESTERTERÜLET ÖVEZETE
  - KEMELT JELENTŐSÉGŰ ÉS KÜLÖNLEGES TERMÉSZETMÉGŐRZÉSI TERÜLET (NATURA 2000)
  - FORRÁS
  - BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGŰ TERÜLET HATÁRA
  - FÁSÍTÁS
  - KERÉKPÁRÚT
  - GYALOGÚT
  - IRÁNYADÓ - JAVASOLT ELEMELK:**
  - JAVASOLT TELEKHATÁR
  - JAVASOLT MEGSZÜNTETÉS
  - HELYI VÉDELMEJRE JAVASOLT ÉPÍTMÉNY
  - HELYI VÉDELMEJRE JAVASOLT TERMÉSZETI ÉRTEK
  - LÉTESÍTHETŐ MAGÁNÚT
  - TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK:**
  - SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA
  - VILLAMOSENERGIA VEZETÉK
  - JELENTŐS VÍZGYŰTŐ ÁROK
  - ÉPÍTÉSI HELYET BEFOLYÁSOLÓ FELTÁRANDÓ VÍZVEZETÉK
  - VÉDŐTÁVOLSÁG
  - FŐ-ÉS MELLEKSZINTVONAL
  - KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET
  - NEM KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET
  - ERDŐTERÜLET
  - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
  - TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
- ÖVEZETI JEL MAGYARÁZATA:**
- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 |   |
- 1: ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
  - 2: BEÉPÍTÉSI MÓD (SZ, O, K)
  - 3: LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK (%)
  - 4: LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG (M)
  - 5: KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M<sup>2</sup>)

SZÉKESFEHÉRVÁR



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

 <b>Fehér VÁRtervező KFT.</b> 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel.: +36 70/385 0133 email: feterv@feterv.hu		Rajzszám: <h2 style="margin: 0;">SZ-6/M1</h2>
<b>Tervező:</b> Bodó Beáta TT 07-0368 Ertl Antal TT 07-0075	<b>Megrendelő:</b> Iszakszentgyörgy Község Önkormányzata	
<b>Tervezési terület:</b> Iszakszentgyörgy község igazgatási területe Déli gazdasági területen		
<b>Feladat:</b> Szabályozási terv és HÉSZ módosítás	<b>Rajz címe:</b> Szabályozási terv	
<b>Tervfajta:</b> Véleményezési	<b>Lépték:</b> M=1:4000 (A3)	<b>Kelt:</b> 2018. augusztus

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### *A módosítások leírása*

Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzata a Déli gazdasági terület, (az ún. „Városkapu”) még beépítetlen területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A fejlesztési területen tervezett beruházások megvalósítása csak a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását követően lehetségesek.

### *A terv módosításának egyeztetése*

A kiemelt fejlesztési területre tekintettel a módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján a Korm. rendelet 42. §-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül történik.

### *Tervi előzmények*

A képviselőtestület a 110/2009. (IX.11.) számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet, melyet többször módosítottak. A 6/2010. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet elfogadott helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási tervet módosítani kívánja az önkormányzat. Jelen munkarész fedvényterv készítésével, valamint rendelet-módosítással változtat a hatályos helyi építési szabályzaton.

A módosított terv készítésénél a hatályos tervlapok jelmagyarázata nem változik.

A terv az OTÉK 2012. augusztus 6-én hatályos állapota szerinti településrendezési követelmények és jelmagyarázat alapján készült.

A terveknek összhangban kell lenni a jogszabályi hierarchiában magasabb rendű jogszabályokkal, területrendezési tervekkel (többször módosított, az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény - továbbiakban: OTrT - és Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 1/2009.(II.13.) K.R.SZ rendelete – továbbiakban FmTrT). Miután a településszerkezeti terv nem változik, ezért a Korm R. 4.melléklet 5. pontja szerinti „a területrendezési tervvel való összhang igazolása” munkarész elkészítése nem szükséges.

Egyebekben az alátámasztó munkarészek csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletességre figyelemmel készülnek.

Az önkormányzat a **114/2018. (VII.30) számú határozatával** döntött a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról és a tárgyalásos eljárás megindításáról.

### *Vizsgálat a tervezett módosításokra vonatkozóan*

#### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*



A tervezési terület Iszkaszentgyörgy igazgatási területének déli részén a 8. számú főút mellett, az ún. „Városkapu” gazdasági terület még be nem épített részén található.

A főút jó megközelítési lehetőséget biztosít a területnek, ami közvetlenül Székesfehérvár igazgatási területe mellett található.

#### *Telekszerkezet*

A változással érintett ingatlanok jelenleg külterületi ingatlanok, legelő művelési ágba tartoznak. Az érintett ingatlanok telekstruktúrája a jelenlegi mezőgazdasági használatnak és funkciónak megfelelő.

#### *Tulajdonviszonyok*

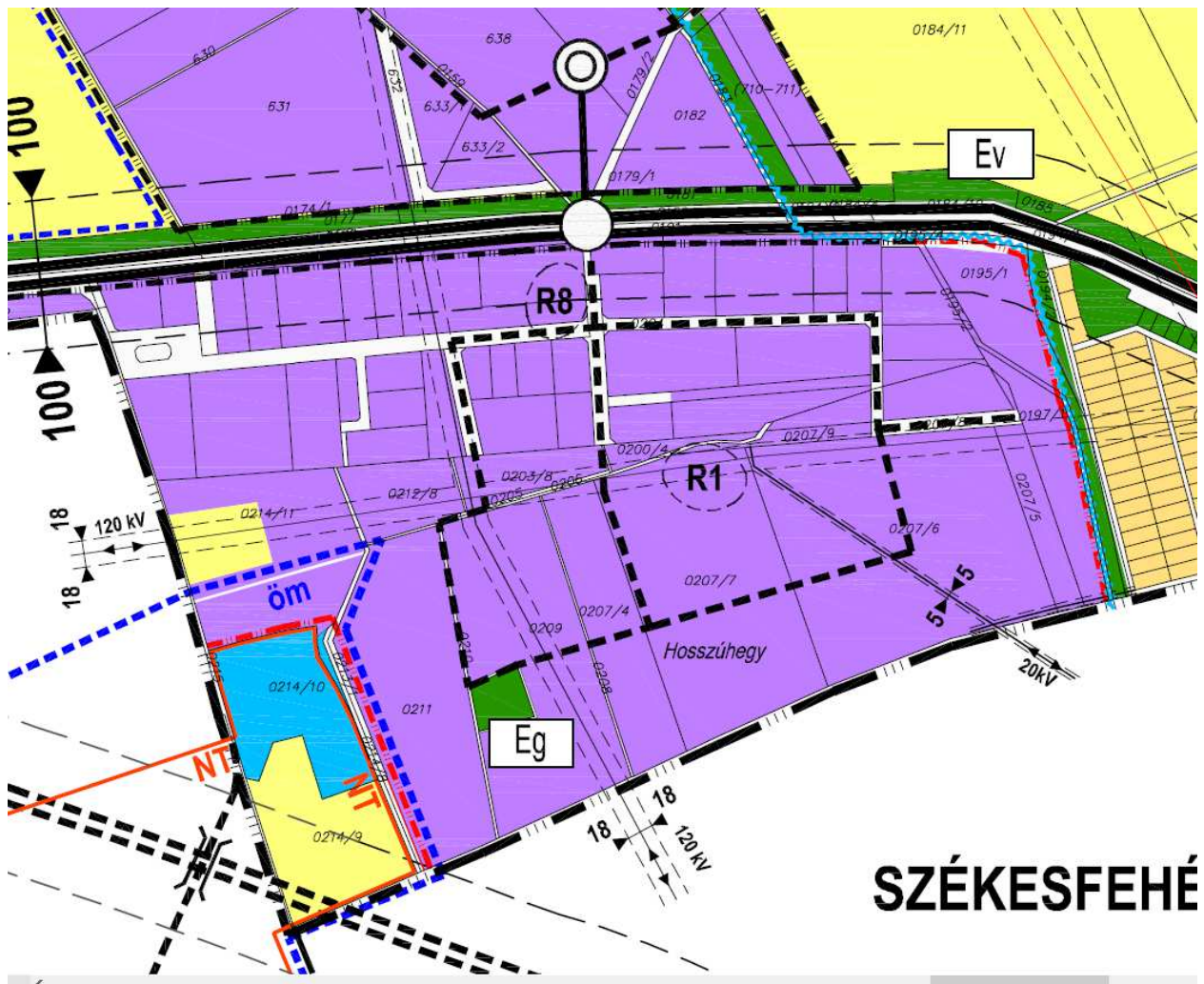
A szabályozással érintett ingatlanok magánszemélyek tulajdonban vannak.

#### *Beépítettség vizsgálat*

A külterületen levő, tervezési területtel érintett ingatlanok még beépítetlenek.

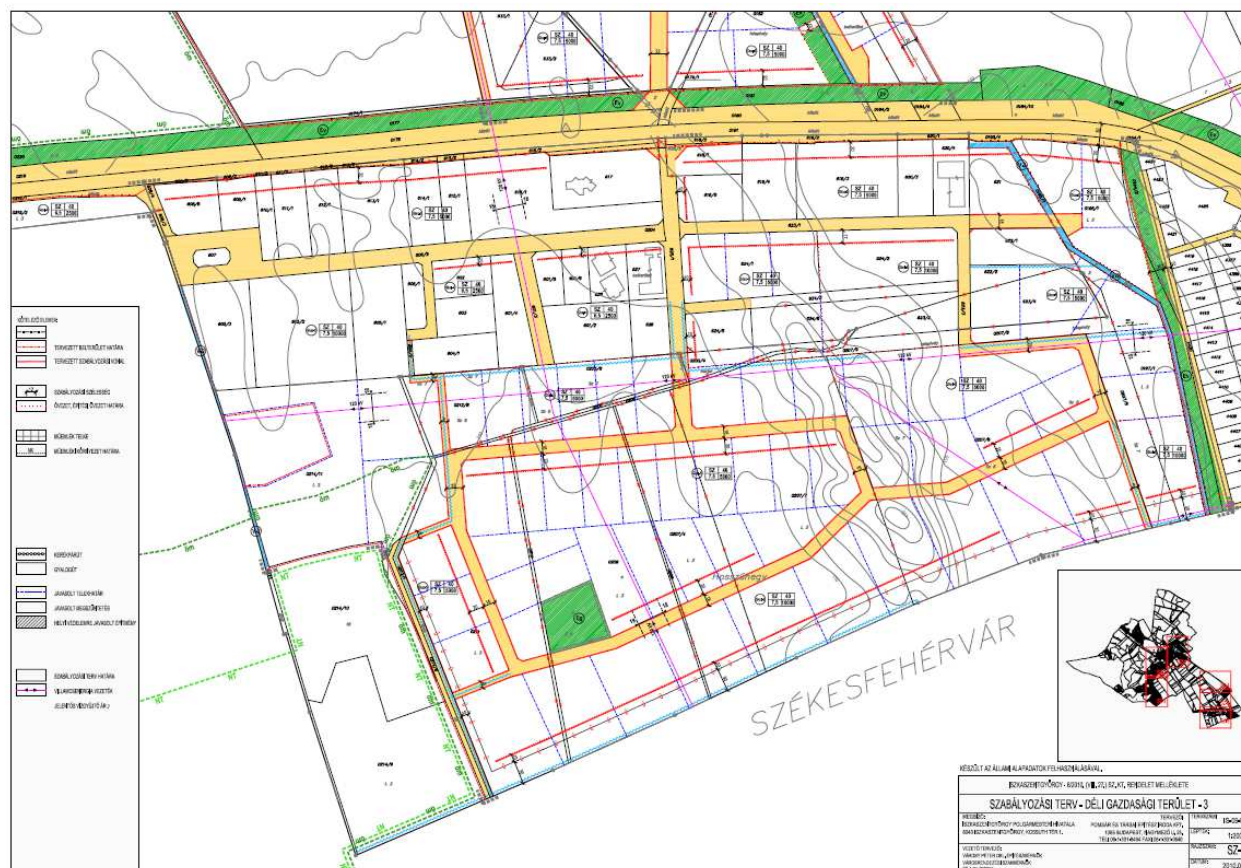


A tervezési terület az ORTO fotón



Hatályos településrendezési terv kivágata





Hatályos szabályozási terv kivágata

*A tervezett változtatások leírása:*

*Településszerkezeti terv:*

A hatályos településszerkezeti terv a terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolja. A településszerkezeti terv és leírás módosítása nem vált szükségessé.

*Helyi építési szabályzat és szabályozási terv:*

A helyi építési szabályzat szabályozási terv módosítása az alábbiak szerint válik szükségessé:

A tervezési területtel érintett telek tulajdonosai a szabályozási tervnek megfelelő közlekedési területek kialakítását követően az egyes telektömbökben kis- és középvállalkozások számára kisebb-nagyobb telket kívánnak kialakítani igény szerint.

A gazdasági területen jelenleg a legkisebb kialakítható telekterület 5000, illetve 10000 m<sup>2</sup>. Ahhoz, hogy a terület egy részén kisvállalkozások részére kisebb méretű telkek is kialakíthatók legyenek, a kialakítható legkisebb telekterületet 1000 m<sup>2</sup>-ben kell meghatározni. Ezzel lehetővé válik egy változatos telekstruktúra kialakítása, mely többféle gazdasági tevékenység részére biztosít megfelelő méretű telephelyet.

A hatályos terv a telektömbök, építési övezetek egy részén építési vonalat jelöl. A kisebb telephelyek esetében kisebb gazdasági épületek építhetők, ezért a szabályozási terven jelölt 20 m előkert és a kötelező építési vonal kisebb telephelyek kialakításakor nem indokolt. A HÉSZ 17.

§-a részletes előírásokat tartalmaz az építési helyre vonatkozóan, melyek megfelelően szabályozzák az épületek elhelyezését.

Étv 29. § (4) bekezdés értelmében „a települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie.”

Az önkormányzat hatósági döntést a beültetési kötelezettségre vonatkozóan nem hozott és a jövőben sem kíván hozni, ezért a szabályozási tervről az ültetési kötelezettséget törölni kell.

A hatályos HÉSZ 3. §-a az alábbiakat tartalmazza:

### 3. §A belterületbe vonás ütemezése, feltételei

(1)A meglévő és a tervezett belterületi határvonalat a szabályozási terv tartalmazza.

(2)

(3) Nem pormentesen épített utat legkésőbb a belterületbe vonás után 10 évvel kötőanyagossal burkolattal kell ellátni, a forgalmi igényeknek megfelelően.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek egy-egy területegység – F1-23 - egészére teljesülnie kell. A területegységek határolását a 3. számú melléklet „Fejlesztési ütemek terve – Ü1-6” című tervlapok tartalmazzák.

(5)Azon hálózati szakaszok (út, közmű, zöldfelület) költségviseléséről, melyek egynél több fejlesztési ütemet szolgálnak – U1-U5 -, az Önkormányzat a településrendezési szerződésben állapodik meg.

(6)

(7)Időbeli ütemezés: (a %-ok a telkek darabszámára vonatkoznak, felfelé kerekítve, a beépülés az épületre kiadott használatba vételi engedélyt jelenti)

(a)A Márványkert lakóterület bővítése – F4 terület az Ü1 jelű Fejlesztési ütemek terve tervlapon – csak akkor vonható belterületbe, ha a Márványkert lakóterület többi tömbjének telkei 80%-ukban beépültek.

(b)Az F7 jelű területen csak az F6 jelű terület (Ü-1 tervlap) 80%-ának beépülése után lehet építési tevékenységet folytatni a felszíni vízevezetés és a közműépítés kivételével.

(c)Az F14 jelű területen csak az F15 jelű terület (Ü-5 tervlap) 80%-ának beépülése után lehet építési tevékenységet folytatni a felszíni vízevezetés és a közműépítés kivételével.

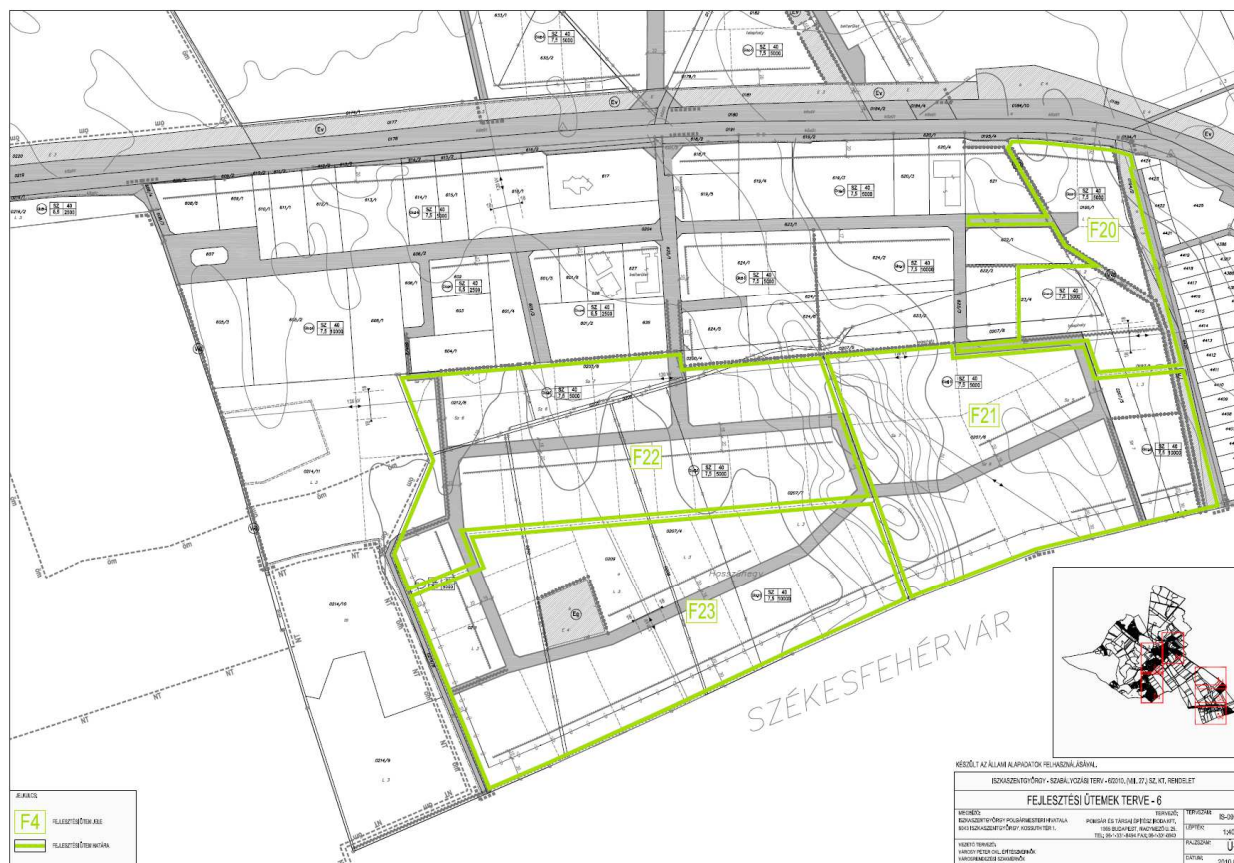
(d)Az F23 jelű területen csak az F22 jelű terület (Ü-6 tervlap) 80%-ának beépülése után lehet építési tevékenységet folytatni a felszíni vízevezetés és a közműépítés kivételével.

A fejlesztések ütemezését a tervezési területre vonatkozóan az Ü-6 jelű tervlap tartalmazza.

Az Ü-6 jelű tervlapot az önkormányzat hatályon kívül helyezi annak érdekében, hogy a déli gazdasági terület beépítését a belterületbe vonás ütemezése ne gátolja. (Megjegyzendő, hogy a gazdasági területek beépítésének nem feltétele a belterületbe vonás, azok külterületi fekvés esetén is a szabályozási terv szerinti paraméterekkel beépíthetők, amennyiben a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyével rendelkezik építető és a helyi építési szabályzatnak megfelelően kialakított az építési telek.)

A továbbiakban az önkormányzat nem kívánja szabályozni a Városkapu gazdasági terület még beépítetlen részén az egyes fejlesztési ütemek beépíthetőségét.

Fentieknek megfelelően a HÉSZ 3. §-ának egyes rendelkezései hatályon kívül kell helyezni.



### Tájrendezés:

A tervezett módosítás a tájhasználatot nem érinti, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

### Közlekedés:

A módosítások közlekedési szempontból nem jelentenek változást.

### Környezetvédelem:

#### Környezeti hatások elemzése

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a módosításokra vonatkozóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti külön környezeti értékelés nem készül. A környezeti vizsgálati eljárásban történő környezeti értékelés készítését az önkormányzat, mint a terv kidolgozója előzetesen nem tartja szükségesnek.

Tekintettel arra, hogy jelen terv véleményezése tárgyalásos eljárásban történik, a terv partnerségi egyeztetésével párhuzamosan az önkormányzat tájékoztatja a környezet védelméért felelős szerveket arról, hogy környezeti értékelés készítését előzetesen nem tartja szükségesnek.

Az önkormányzat, mint a terv kidolgozója az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) b) pontban adott felhatalmazása alapján a **környezeti vizsgálat** szükségességének eseti meghatározásához a Kr. 4.§(2) bekezdése alapján, kikéri a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a

hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

*A terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához a alábbiakat kell figyelem venni.*

A tervezett módosítás a Déli gazdasági terület még be nem épített területre korlátozódik.

*Területfelhasználás változás, illetve új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.*

*A tervezett változtatások következtében lehetővé váló tevékenység (kisebb telephelyű gazdasági célú tevékenység) nem befolyásol más tervet vagy nincsen hatással másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;*

*A tervezett változtatások nem vonatkoznak olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak.*

*Nincs jelentőségük a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.*

A várható környezeti hatások

a) településszerkezeti változással nem járnak, a változtatás környezeti hatása elenyésző

b) a tervmódosítás célja, hogy kisebb telkek alakulhassanak ki kis-és középvállalkozások számára, mely Iszkaszentgyörgy települést érintően fontos fejlesztést jelent.

c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága nem változik, a módosítás a kialakítható legkisebb telekterület A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik.

d) a várható környezeti hatások

- időtartama a terv időtávlátában véglegesnek mondhatóak, azok nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást.
- az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják
- területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érinti a módosítás.
- a tervezéssel érintett ingatlanok az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területével érintettek, azonban nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, országosan védett természeti területtel, Natura 2000 területtel. Nem érintettek továbbá helyi természetvédelmi területet sem.

Mindezeket figyelembe véve megállapítható, hogy a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár, ezért környezeti értékelés lefolytatása nem indokolt.



### ***Közművesítés:***

Iszkaszentgyörgy közművesítése szempontjából a tervezett változtatások nem jelentenek változást, azok a meglévő és a tervezett közművezetéseket nem érintik. A HÉSZ közművesítésre vonatkozó előírásain jelen módosítás során az önkormányzat nem kíván változtatni.

### ***Műemlékvédelem:***

A hatályos helyi építési szabályzat a települési értékvédelemre vonatkozóan részletes előírásokat tartalmaz. A településen található műemléki védettség alatt álló ingatlanokat, a műemléki környezetbe tartozó ingatlanokat, telkeket a változtatások nem érintik.

### ***Hírközlés:***

A módosítás nem jelent változtatást a hírközlési hálózatban és annak egyéb építményeire vonatkozóan sem.

### ***Biológiai aktivitás érték számítás***

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem volt szükség.

### ***A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás)***

Településszerkezeti terv nem változik, ezért a munkarész elkészítése nem vált szükségessé.

Székesfehérvár, 2018. augusztus



Ertl Antal  
településtervező