



**ISZKASZENTGYÖRGY KÖZSÉG - SZABÁLYOZÁSI TERV, HÉSZ  
SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**

**2010. augusztus  
*jóváhagyott dokumentáció***

Tervező: Pomsár és Társai Építész Iroda Kft  
1065 Budapest, Nagymező utca 25. Tel: 1 3010380, E-mail: pomsart@t-online.hu



**MEGREDELŐ:**  
ISZKASZENTGYÖRGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

**TERVEZŐK:**

**Generáltervező:**  
POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.  
1065 Budapest, Nagymező utca 25. Tel: (1) 3010380 - pomsart@t-online.hu

**Településrendezés:**  
Városy Péter okl. építészmérnök TT-1-É1-01-2320-1  
Hambek Zoltán építészmérnök  
Zikkert Zoltán Arnold építészmérnök  
Nagy József tájépítész gyakornok

**Táj- és Környezetrendezés:**  
ÜMINOVA KFT.  
Dudás Judit

**Közlekedés:**  
FEJÉR EURÓPA KFT.  
Grosz Krisztina K1d-1

**Közművek:**  
KÉSZ KFT.  
Bíró Attila MK-01 2456  
Hanczár Zsoltné MK-01 2418

**Régészet:**  
Archeo-Art BT.  
Vágner Zsolt okl. régész 459/2002

.....  
Városy Péter ügyvezető

2010. augusztus hó

## TARTALOMJEGYZÉK

Címlap

Előlap

Tartalomjegyzék

Esszencia

A Településszerkezeti Terv változásai

Összhang magasabb szintű tervekkel

Ütemezés

### **A településszerkezeti terv határozattervezete – 105/2010. (VIII.26.) sz. Kt. határozat**

Melléklet: Településszerkezeti Terv T-1/M 1:10000 (1:20000)

### **A helyi építési szabályzat rendelettervezete – 6/2010. (VIII.27.) sz. Kt. rendelet**

Mellékletek:

Szabályozási Terv SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4, SZ-5, SZ-6 – 1:2000 (1:4000)

Övezeti Terv SZ-7 – 1:20000

Fejlesztési ütemek terve Ü-1, Ü-2, Ü-3, Ü-4, Ü-5, Ü-6 – 1:4000

### **A 9/2006. (VI. 28.) sz. rendelet módosítása – 7/2010. (VIII.27.) sz. Kt. rendelet**

#### **Alátámasztó munkarészek – külön kötetben dokumentálva**

A változások bemutatása A-1 - 1:20000

Környezetalakítási tervek: K-1, K-2, K-3, K-4, K-5, K-6 – 1:4000

Távlati szabályozás javaslata: K-7 - 1:4000

A fejlesztési területek távlati képei: K-8, K-9,

8202 jelű út útcsatlakozása: K-10 - 1:500

**ESSZENCIA**Jelen dokumentáció két fejezetből áll.

Egyik a szerkezeti terv módosítása, melyre néhány kisebb változtatás és javítás miatt van szükség. A másik, lényegi munkarész a község egészét (finomítást lásd alább!) lefedő szabályozás (HÉSZ, szabályozási terv, övezeti terv). Az alátámasztó munkarészek a településszerkezeti Tervhez elkészültek, jelen dokumentációhoz csak a szükséges módosítások, kiegészítések készülnek.

Az előzmények áttekintése

2007. Iszkaszentgyörgy rendezési terveinek átdolgozása elkezdődött.

A bonyolult és vitatott területfelhasználási kérdések miatt csak a szerkezeti terv készült első ütemben, a szabályozási kérdéseket második ütembe utalta az Önkormányzat.

2009. év januárjában az írásbeli egyeztetés (Étv. 9. § (3) bekezdés) folyamata lezárult.

2009. március – július hónapokban további egyeztetések zajlottak (Fejér Megyei Földhivatal, bányaművelést folytató vállalatok)

2009. április 2-án és július 6-án a rendezési terv helyszíni egyeztető tárgyalása (Étv. 9. § (4) bekezdés) megtörtént.

2009. augusztus 17-én az Állami Főépítész záró szakmai véleményét megadta.

2009. szeptember 11-én a településszerkezeti terv határozatát megállapította a képviselő-testület. Ugyanekkor a hatályos szabályzat kisebb módosítására is sor került.

Az elfogadott önkormányzati dokumentumok:

Településszerkezeti Terv – 110/2009. (IX.11.) sz. KT. határozat

HÉSZ módosítása – 8/2009. (IX.11.) sz. KT. rendelet

2009. októberétől a rendezési terv második üteme a szabályozási terv és az egységes HÉSZ kidolgozásával folytatódott.

2010. elején az ingatlanulajdonosok, az önkormányzat és a tervező részvételével aprólékos egyeztetések történtek a meglévő és a tervezett ingatlanstruktúra elfogadható kialakítása érdekében.

A szabályozási terv két területfoltot nem érint a községhatáron belül.

A) A Bajzáth-Amadé-Pappenheim kastély területét,

Itt a fejlesztési szándék kialakulásáig változtatási tilalom lép életbe.

B) A Városkapu középső területét,

mert az Önkormányzat szándéka a hatályos szabályozás 7 éves lejáta után az ökológiai hálózatban lévő gazdasági terület átminősítése.

Ebből következően

- módosul Iszkaszentgyörgy 9/2006 (VI. 28.) sz. rendelete (hatályos HÉSZ), mert területi hatálya korlátozódik a fent B) pont alatt jelzett területre.

**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSAI**

- 1) A kisiszkai zártkertek a szerkezeti terv szöveges részében falusias lakóterületként szerepeltek (43, 57. oldalak – 1. jelű módosítás), de a tervlap kertvárosiasaként tüntette fel azokat. A tervlap módosításával az összhang helyreáll.
- 2) A település központjában fekvő sportpálya környékét - melyen az Önkormányzat intézményeinek fejlesztését tervezi – a terv és a szöveges dokumentáció is központi vegyes területfelhasználásban szerepeltette. A szabályozás során helyesebbnek tartottuk a településközpont vegyes besorolást, mely jelen szerkezeti terven szerepel.
- 3) Az északi belterületi határ mellett fekvő 05-ös hrsz. ingatlan részeként a korábbi tervkészítés előtt lakóház épült fel. A szerkezeti terv szöveges részében falusias lakóterületként szerepelt (43, 57. oldalak – 12. jelű módosítás), de a tervlap kertvárosiasaként tüntette fel azt. A tervlap módosításával az összhang helyreáll.
- 4) A Petőfi és Privát utca találkozási közelében fekvő – régen közparkként kijelölt – területet a szerkezeti tervben kertvárosias és – egy telek erejéig – kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásként jelöltük meg. A tulajdonos Önkormányzat további mérlegelése alapján egységesen falusias lakóterületként kívánja megjelölni a területfelhasználást. A tervmódosításban ez szerepel.
- 5) A belterület északi sarkához csatlakozóan fekvő néhány – jelenleg külterületi – telek a szerkezeti terv szöveges részében hol falusias (43. oldal – 10. jelű módosítás), hol kertvárosias (57. oldal – 10. jelű módosítás) megnevezéssel szerepel. A tervlap falusias területként mutatta. A tervlap módosításával a csatlakozó kertvárosias területekkel azonosan kertvárosias lakóterületként jelöljük meg a területet.
- 6) A Kincsesi és a Mohai út csatlakozásában a körforgalom terve elkészült, mely szerint a korábban tervezett, a Kenderföldre felé eső új lakóterületeket feltáró út csatlakozása a körforgalomba nem lehetséges, azt más ponton csatlakoztatjuk.
- 7) A Városkapu északi részén kijelölt új beépítésre szánt területek feltáró útja és szegélyező erdősávja módosult, mert a meglévő telekhatárokhöz kellett azokat igazítani. A tervmódosítás ezt mutatja.
- 8) A Márványkert lakópark területét bővíti a fejlesztő a mezőgazdasági terület irányába, mely a meglévő telkek megnövelését jelenti új telkek nem jönnek létre. (2,5 ha)
- 9) A 091/1 hrsz erdőkielölést (Duzzogótól északra) visszamódosítja jelen terv mezőgazdasági területbe az Erdészeti Igazgatóság észrevétele alapján. (4,2 ha)
- 10) Védő erdősáv kijelölése a Vinicai zártkertek és a gazdasági terület határán. (0,8 ha)

**Biológiai aktivitásérték**

Fenti módosítások általában nem érintik a biológiai aktivitásértéket, mert nem új beépítésre szánt terület-kijelölések.

A 7. sorszámú módosítás a védőerdő módosítását jelenti, mely azonban területváltozással (növekmény!) alig jár (43284 m<sup>2</sup> helyett 45534 m<sup>2</sup> kijelölése történik)

A 8. sorszámú módosítás szántóterületből kertvárosias terület kialakítását jelenti, mely nem jár biológiai aktivitásérték változással. (mindkettő értéke: 3)

## ÖSSZHANG A MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL

Fenti módosítások az erdőterület / mezőgazdasági terület / beépítésre szánt terület viszonyt kis mértékben módosítják.

A 7. jelű változtatás 0,2 ha erdőterület növekményt, mezőgazdasági terület csökkenést jelent.

A 8. jelű változtatás – a Márványkert lakópark bővítése – már az előző tervezési szakasz egyeztetési anyagában benne volt (az egyeztetés későbbi szakaszában visszalépés történt), a magasabb szintű tervekkel nem ütközött. A változtatás 2,5 ha mezőgazdasági terület csökkenést, beépítésre szánt terület növekményt jelent.

A 9. jelű változtatás 4,2 ha erdőterület csökkenést, mezőgazdasági terület növekményt jelent.

A 10. jelű változtatás 0,8 ha erdőterület növekményt, közlekedési terület csökkenést jelent.

Az alábbi táblázatot a 2009-ben jóváhagyott Településszerkezeti tervből idézzük (dőlt betűs szöveg) és kimutatjuk a fent jelzett módosításokból eredő változást. (vastag betű)

<b>Fejér Megyei Területrendezési Terv</b>		<b>Településrendezési terv</b>		
	<i>ha<sup>1</sup></i>		<i>ha<sup>2</sup></i>	<i>% (ha<sup>2</sup>/ha<sup>1</sup>)</i>
<b>összes</b>	<b>2627</b>	<b>összes</b>	<b>2627</b>	
erdőgazdálkodási térség	29	erdőterület	301 ↓ <b>298</b> (- 4,2+0,2 +0,8ha)	1038 ↓ <b>1028</b>
mezőgazdasági térség	1964	mezőgazdasági terület beleszámítva: bányák (rekultiváció szerint mezőgazdasági, erdő és vízgazdálkodási területbe kerülnek): Üveg-ásvány: 107,9ha KÖKA: 35,5ha Magyar Dekor: 41,6ha Majorok, volt majorok, lovarda: 12,6ha temető: 3,6ha	1768 ↓ <b>1769,5</b> (-2,5 -0,2+4,2ha)	90 ↓ <b>90</b>
vízgazdálkodási térség	60	vízgazdálkodási terület (északon, délen a Natura területen)	31	50
városias települési térség	574	beépítésre szánt területek Xella üzem: 16,2ha, központi belterület Kis-iskával: 279,1ha, Városkapu összes csatlakozó gazd. területtel együtt, erdők, gyep levonásával: 231,8ha (beleszámítva: közparkok is)	527 ↓ <b>529,5</b> (+2,5ha)	92 ↓ <b>92</b>

**ÜTEMEZÉS**

A település több éve küzd azzal a problémával, hogy fejlesztések (gazdasági terület, lakóterület) beindulnak, de nem fejeződnek be. Ebből adódóan az évtized első felében szigetszerűen történt belterületbe vonás, beindult infrastruktúra-kiépítés (út, közmű), de hálózati rendszer nem épült ki, műszakilag végleges állapot (portalanított út) nem jött létre.

A közmű- és úthálózat kialakításnak előkészítése, telekalakítás, belterületbe vonás szabályozási háttér hiányában is történik, amiből az is következik, hogy a rendezett állapot létre hozására a szabályozás vagy a szerkezeti terv önmagában kevés eszköz.

Iszkaszentgyörgy Község úgy ítéli, hogy az évtizedes nagyságrendre szóló településrendezési eszközök, az azokban rögzített célok, egyrészt a lakosság, a tulajdonosok körében biztonság-érzetet keltenek, nem maradnak kérdéses sorsú területek a településen, másrészt önmagukban – hagyományosan fogalmazott szabályrendszerben – nem biztosítják a területek rendezett fölhasználását. Ez utóbbi problémára a véleményező szervek némelyike is rámutatott, javasolva a beépítésre szánt területek csökkentését. A Község véleménye szerint nem a tervi kijelölésen múlik a területhasználat rendezetlensége, hanem azon, hogy a tervi kijelölés milyen szabályrendszerrel társul.

A Helyi Építési Szabályzatban meg kell fogalmazni azt a szabályrendszert, mely biztosítja, hogy csak valóságos fejlesztő tőke és annak valóságos befektetése után kerül sor egy beépítetlen terület beépítésére. Amennyiben ez a szabályrendszer rendeleti szinten – a HÉSZ-ben - korlátozza a termőföldek igénybevételét, a rendezési terv több problémára ad egyszerre megoldást.

Egy ütemben készül el a terv, mellyel az Önkormányzat hatalmas mennyiségű időt, energiát, költséget takarít meg. Nem lesz szükség újabb és újabb egyedi kérelmek vitatására.

A fizikai ütemezés helyét a pénzügyi ütemezés veszi át. Lehetetlen lenne jogos érdek sérelme és befektetési szándékok ismerete nélkül sorrendet fölállítani magánterületek között. Ugyanezért helytelen egy-egy terület szabályozása a másik előtt.

A rendezetlenséget azonban más - a HÉSZ-be épülő - eszközzel el lehet kerülni. Amennyiben csak a hálózati rendszerek – út, közmű, zöldfelület – kiépítése után kerülhet sor belterületbe vonásra, és csak ezután az épületek építési engedélyezésére, a pénzügyi lehetőség állítja föl a területek igénybe vételének korlátjait. A szabályozásban az említett feltételeket területegységekre bontva kell megfogalmazni.

Ugyanakkor tudatosítani kell a tulajdonosokban, befektetőkben, hogy a rendezési terv csak egy lehetőség, egy lépcsőfok, mely önmagában nem biztosít építési telket, ahhoz az egyéb jogszabályi feltételeknek való megfelelés is szükséges. Ilyen korlát lehet a Földtörvény, mely a termőföld más célú hasznosítását földvédelmi szempontból megakadályozhatja.



**Iszkaszentgyörgy Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
105/2010. (VIII.26.) sz. Kt. határozata  
a 110/2009. (IX.11.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott  
Iszkaszentgyörgy Község településszerkezeti tervének módosításáról**

Iszkaszentgyörgy Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 110/2009. (IX.11.) sz. Kt. határozattal elfogadott Iszkaszentgyörgy község közigazgatási területére készült településszerkezeti tervét

- a szöveges munkarészek tekintetében e határozat 1. sz. melléklete szerinti módosítással,
- a rajzi munkarészeket e határozat 2. sz. melléklete szerint fogadja el.

A Képviselő-testület jelen határozat elfogadásával egyidejűleg a 110/2009. (IX.11.) sz. Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervlapot (T-1) hatályon kívül helyezi.

Gáll Attila  
polgármester

Parajdi Cecília  
aljegyző

## ISZKASZENTGYÖRGY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA – LEÍRÁS a 105/2010. (VIII.26.) számú Kt. határozat 1. sz. melléklete

- 1) A sportpálya tömbjét Településközpont Vegyes területfelhasználásba soroljuk.
- 2) A Petőfi utcai és a Rózsa utcai telkek hátsó telekhatára között fekvő 532/1 és 532/5 hrsz ingatlanok területét Falusias Lakóterületbe soroljuk.
- 3) A belterület északi sarkában fekvő 052/5 és 0101 hrsz. ingatlanokat Kertvárosias Lakóterületbe soroljuk.  
A szerkezeti terv leírásának 43. oldalán a 10. jelű módosítás mellett szereplő falusias lakóterület kertvárosias lakóterület megnevezésre módosul.
- 4) A Kenderföldek felé eső lakóterület feltáró útja a módosított településszerkezeti tervlap (T-1/M) szerint csatlakozik a közúthálózathoz.
- 5) A Városkapu északi részén a 0163/1 és 0167/1 hrsz. ingatlanok határán a feltáró út és az erdősáv nyomvonala a módosított településszerkezeti tervlap (T-1/M) szerint alakítandó ki.
- 6) A Márványkert lakópark szélső teleksora (ezen telkek területe) a csatlakozó mezőgazdasági terület rovására összesen 2,5 hektárral növelhető.
- 7) A 091/1 hrsz ingatlan – 4,2 ha - erdőterület helyett mezőgazdasági területbe sorolandó.