

## *Lakossági tájékoztató*

### *Iszkaszentgyörgy településrendezési eszközök 5. módosításához*

Iszkaszentgyörgy Község Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

Az érintett területek az alábbiak:

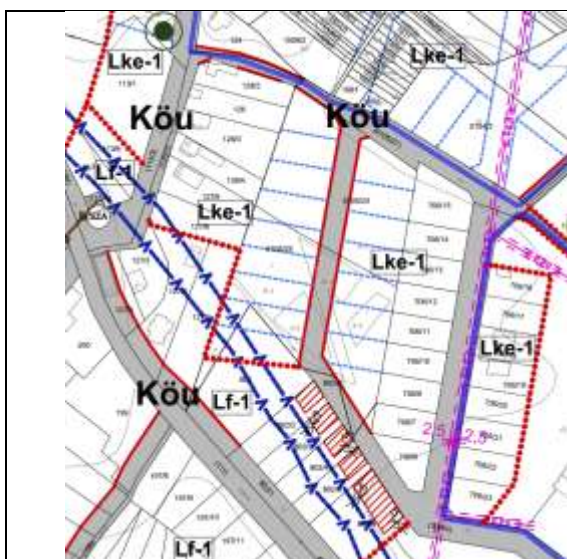
1. Iszkaszentgyörgy, Magtár utca Lke-1 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %-ra történő növelése,
2. Iszkaszentgyörgy 124 hrsz-ú ingatlan kiszabályozása, szabályozási vonal feltüntetése,
3. Iszkaszentgyörgy, Magtár utca 706/24 hrsz-ú ingatlanon az Lke-1 építési övezet helyett Vt-2 építési övezet meghatározása,
4. Iszkaszentgyörgy, 08 hrsz-ú ingatlant érintően a véderdő egy részének közjóléti erdőbe sorolása érdekében a településrendezési eszközök módosítása,
5. Iszkaszentgyörgy belterületének déli részén, a tervezett 16 m szabályozási szélességű út szabályozásának módosítása,
6. a HÉSZ egyéb módosítása a jogalkalmazás során felmerültek szerint.

### **A tervezett módosítások összefoglalója tervezési területenként**

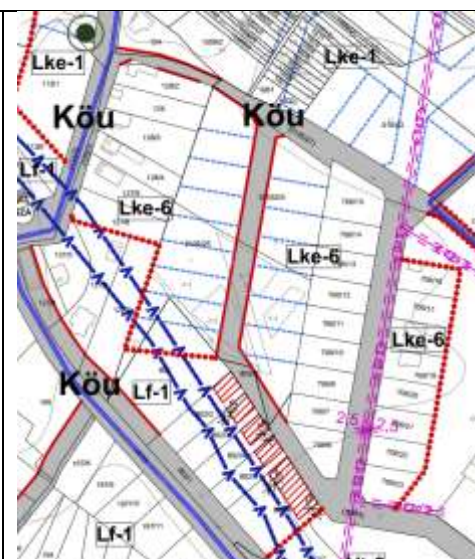
*1. tervezési terület: Iszkaszentgyörgy, Magtár utca Lke-1 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %-ra történő növelése*

A Magtár utca és a Kossuth utca környéki Lke-1 kertvárosias lakó építési övezetben jelenleg a megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke 25%. Lakossági kérelem és önkormányzati döntés alapján a telektömbbe tartozó ingatlanok esetében a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30%-ra módosul. Iszkaszentgyörgy beépítésre szánt területén több Lke-1 építési övezet is van, ezért Lke-6 jelű építési övezet kijelölés történik a telektömb ingatlanait érintően.

|                                                                                     |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | <p>településszerkezeti terv nem változik</p> |
| <p>hatályos településszerkezeti terv</p>                                            |                                              |



hatályos szabályozási terv



módosított szabályozási terv

1. melléklet: az építési övezetek beépítési határértékei

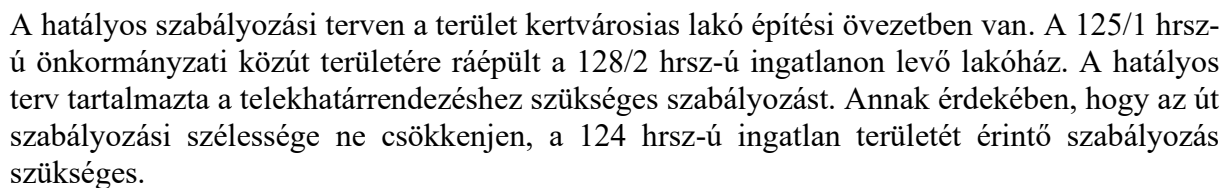
| 1.                            | A                               | B                  | C                                                     | D                                                             | E                                                         | F                                                 | G                                        | H     |
|-------------------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|-------|
| 2.                            | új<br>építési<br>övezet<br>jele | beépítési<br>módja | kialakítható<br>telek<br>legkisebb<br>szélessége<br>m | kialakítható<br>legkisebb telek-<br>terület<br>m <sup>2</sup> | megengedett<br>legnagyobb<br>beépítettség<br>mértéke<br>% | megengedett<br>legnagyobb<br>épület-magasság<br>m | legkisebb<br>zöldfelület<br>mértéke<br>% | egyéb |
| 3. Kertvárosias lakóterületek |                                 |                    |                                                       |                                                               |                                                           |                                                   |                                          |       |
| 4.                            | Lke-1                           | O                  | 20                                                    | 800                                                           | 25                                                        | 5,5                                               | 50                                       |       |

A 10/2019 (V.28.) önk. rendelet 1. mellékletének kivonata

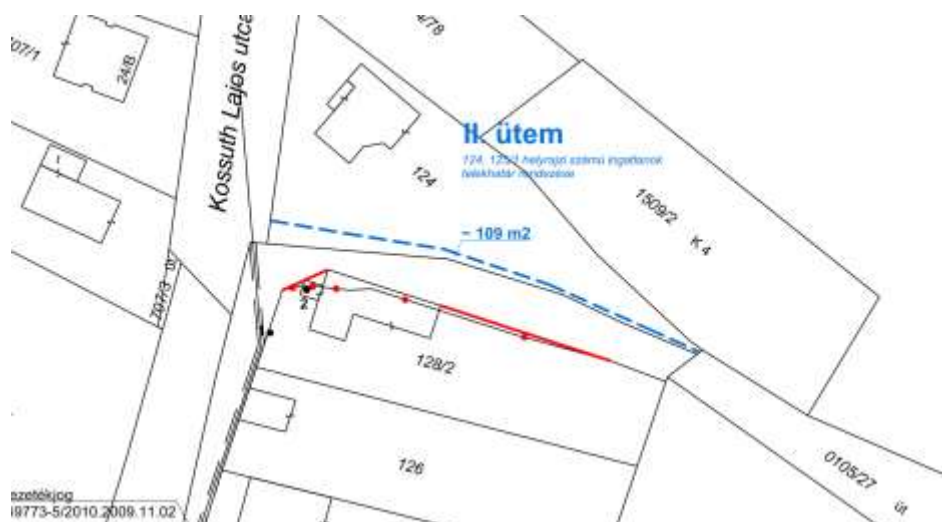
| 1.                            | A                               | B                  | C                                                 | D                                                             | E                                                      | F                                                  | G                                        | H     |
|-------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|-------|
| 2.                            | új<br>építési<br>övezet<br>jele | beépítési<br>módja | kialakítható<br>telek<br>legkisebb<br>szélességem | kialakítható<br>legkisebb<br>telek-<br>terület m <sup>2</sup> | megengedett<br>legnagyobb<br>beépítettség<br>mértéke % | megengedett<br>legnagyobb<br>épület-<br>magasság m | legkisebb<br>zöldfelület<br>mértéke<br>% | egyéb |
| 3. Kertvárosias lakóterületek |                                 |                    |                                                   |                                                               |                                                        |                                                    |                                          |       |
| 4.                            | Lke-6                           | O                  | 20                                                | 800                                                           | 30                                                     | 5,5                                                | 50                                       |       |

A 10/2019 (V.28.) önk. rendelet 1. mellékletének javasolt változtatása

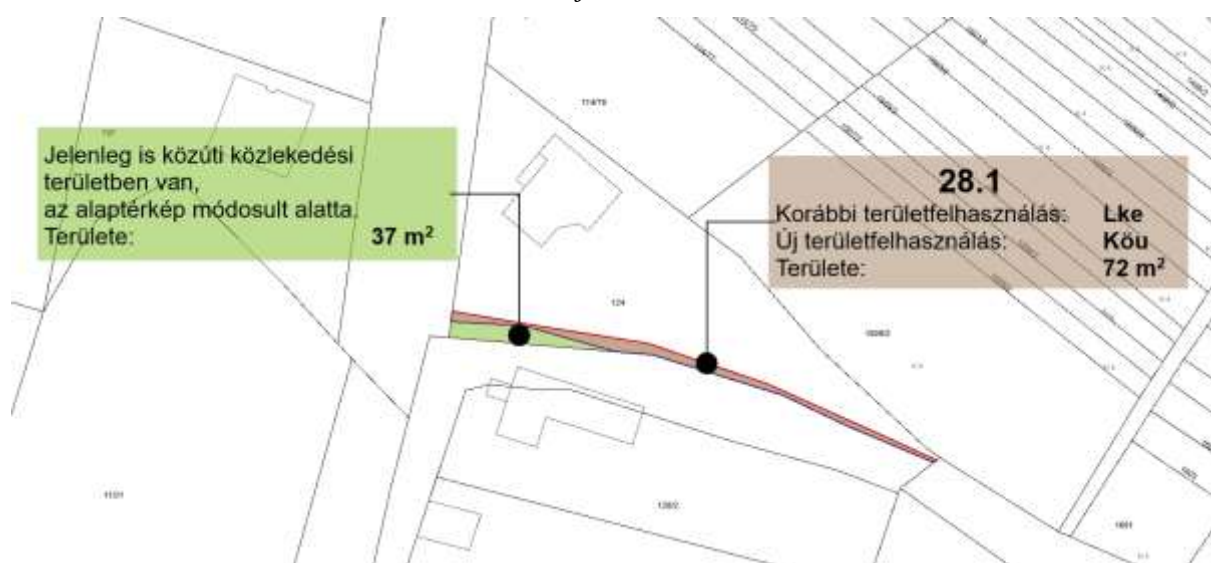
Iszka-szentgyörgy Önkormányzat tulajdonában lévő 125/1 hrsz-ú út és a magántulajdonban lévő 124 hrsz-ú ingatlan között telekhatár rendezés történik. A hatályos településszerkezeti terv a tervezéssel érintett területet kertvárosias lakó területfelhasználásba sorolja. A 109 m<sup>2</sup>-nyi terület egy része jelenleg is közlekedési területben van. A kertvárosias lakó építési övezetben lévő területből 72 m<sup>2</sup>-nyi kerül közúti közlekedési területfelhasználásba.



Új beépítésre szánt területkijelölés nem történik.



Földmérő által készített változási vázrajz kivonata a 128/2 hrsz-ú telek rendezéséhez



A változás ábrázolása térképen

Területhasználati változások:

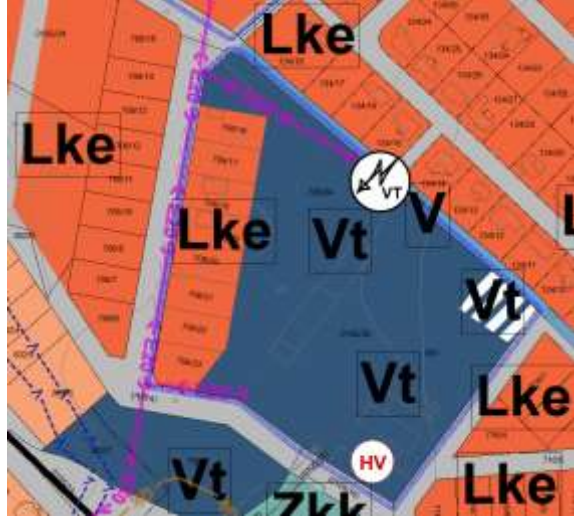
| Sorszám | Terület                                                    | Terület (ha) | Hatályos ter. felh. | Új ter.felh | Érintett HRSZ | Megjegyzés                   |
|---------|------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|-------------|---------------|------------------------------|
| 28.1    | 124 hrsz-ú ingatlanon közúti közlekedési terület kijelölés | 0,0072       | Lke                 | Köu         | 124           | önkormányzati döntés alapján |

3. tervezési terület: Iszkaszentgyörgy, Magtár utca 706/24 hrsz-ú ingatlanon az Lke-1 építési övezet helyett Vt-2 építési övezet meghatározása

A magtár környezetében található 706/24 helyrajzi számú ingatlanon két eltérő építési övezet található. Az önkormányzat döntése értelmében a hatályos terv szerinti kertvárosias lakó területfelhasználást és építési övezetet településközponti vegyes területfelhasználásba és építési övezetbe soroljuk.

A településszerkezeti terv és a szabályozási terv is változik. Az ingatlan keleti sarkában található kertvárosias lakóterület építési övezet megszűnik, helyébe a környezetében lévő településközponti vegyes építési övezet kerül kijelölésre.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| hatályos településszerkezeti terv                                                   | módosított településszerkezeti terv                                                  |
|  |  |
| hatályos szabályozási terv                                                          | módosított szabályozási terv                                                         |



*A változás ábrázolása térképen*

*Területhasználati változások:*

| Sorszám | Terület                                                                  | Terület (ha) | Hatályos ter. felh. | Új ter.felh | Érintett HRSZ | Megjegyzés                   |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|-------------|---------------|------------------------------|
| 28.2    | Településközponti vegyes építési övezet kijelölés a magtár környezetében | 0,101        | Lke                 | Vt          | 706/24        | önkormányzati döntés alapján |

*4. tervezési terület: Iszkaszentgyörgy, 08 hrsz-ú ingatlant érintően a véderdő egy részének közjóléti erdőbe sorolása érdekében a településrendezési eszközök módosítása*

Az önkormányzat célja az Iszkaszentgyörgy Interaktív Történelmi Emlékpark projekt megvalósítása, melyhez a szeretné igénybe venni a 08 hrsz-ú ingatlan egy részét, közjóléti erdő területfelhasználással.

Ezért a 08 hrsz-ú ingatlan egy része védelmi erdő helyett közjóléti erdő területfelhasználásba kerül. A szabályozási terven védelmi erdő övezetből közjóléti erdő övezet kerül kijelölésre.

A HÉSZ 46. § kiegészül az alábbi bekezdéssel:

(3) Az Ek\* jellel jelölt övezetben épületet az alábbiak szerint lehet.

- a) Beépíthető legkisebb telekterület 0,2 ha (2000m<sup>2</sup>)
- b) Beépítettség legfeljebb 2%.
- c) Épületmagasság legfeljebb 6,0 m lehet.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

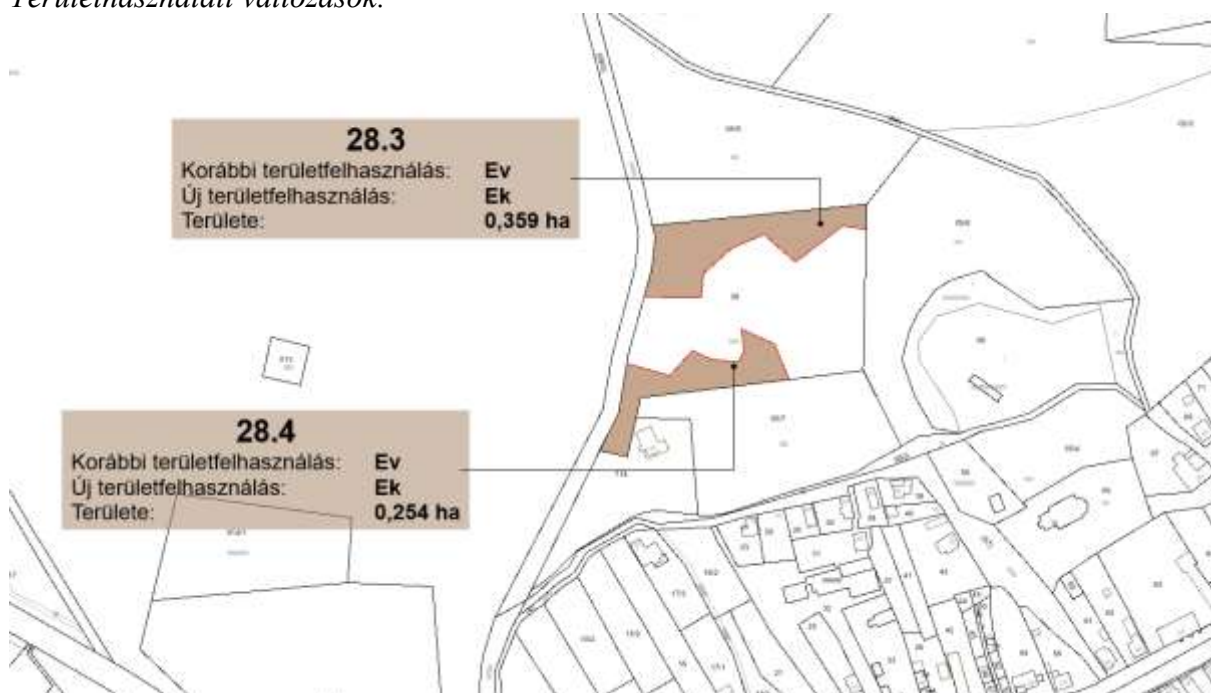


*Kivonat Dr. Ónodi Gábor koncepciótervéből, térinformatika, saját szerkesztés*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>This map shows the current land use planning. It features a grid system with various colored zones: yellow for residential (Má), blue for water bodies (Zkp, Zkk), green for agricultural (Ev), orange for industrial (Lf), and dark blue for transport (Vt). A central circular feature is highlighted with a yellow border. The map also shows surrounding roads and other land parcels.</p> | <p>This map shows the modified land use planning. It features a grid system with various colored zones: yellow for residential (Má), blue for water bodies (Zkp, Zkk), green for agricultural (Ev), orange for industrial (Lf), and dark blue for transport (Vt). A central circular feature is highlighted with a yellow border. The map also shows surrounding roads and other land parcels.</p> |
| <p>hatályos településszerkezeti terv</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>módosított településszerkezeti terv</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>This map shows the current zoning plan. It features a grid system with various colored zones: yellow for residential (Má-1), blue for water bodies (Zkp, Zkk), green for agricultural (Ev), orange for industrial (Lf), and dark blue for transport (Vt). A central circular feature is highlighted with a yellow border. The map also shows surrounding roads and other land parcels.</p>     | <p>This map shows the modified zoning plan. It features a grid system with various colored zones: yellow for residential (Má-1), blue for water bodies (Zkp, Zkk), green for agricultural (Ev), orange for industrial (Lf), and dark blue for transport (Vt). A central circular feature is highlighted with a yellow border. The map also shows surrounding roads and other land parcels.</p>     |
| <p>hatályos szabályozási terv</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>módosított szabályozási terv</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

*A változás ábrázolása térképen*

*Területhasználati változások:*



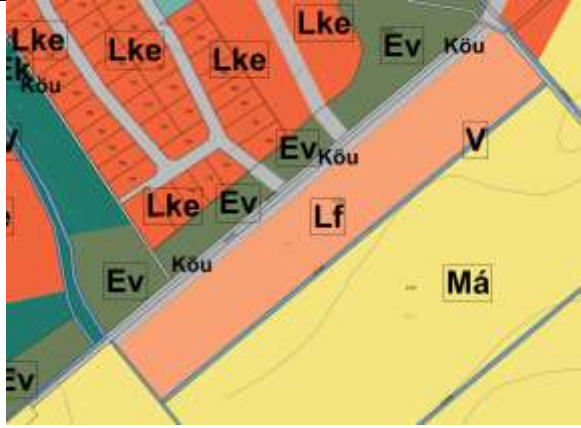
| Sorszám | Terület                                  | Terület (ha) | Hatályos ter. felh. | Új ter.felh | Érintett HRSZ | Megjegyzés                   |
|---------|------------------------------------------|--------------|---------------------|-------------|---------------|------------------------------|
| 28.3    | védelmi erdőből közjóléti erdő kijelölés | 0,359        | Ev                  | Ek          | 08            | önkormányzati döntés alapján |
| 28.4    | védelmi erdőből közjóléti erdő kijelölés | 0,254        | Ev                  | Ek          | 08            | önkormányzati döntés alapján |

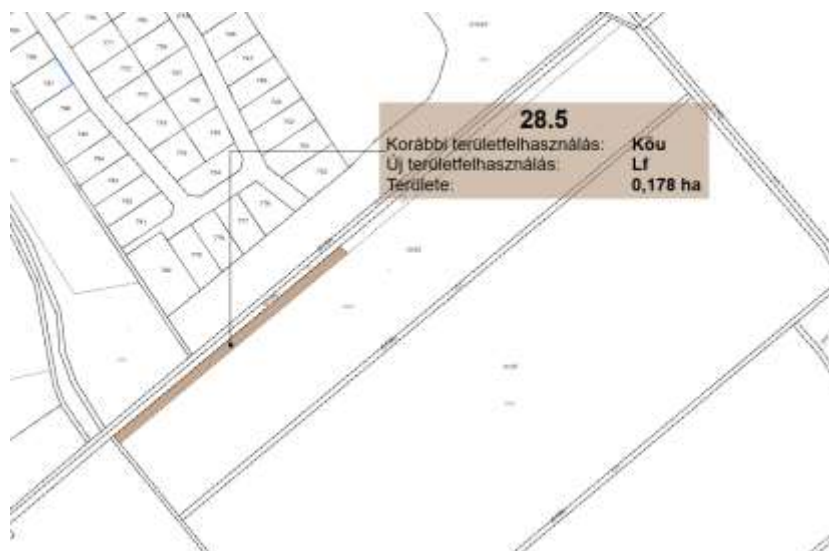
*5. tervezési terület: Iszkaszentgyörgy belterületének déli részén, a tervezett 16 m szabályozási szélességű út szabályozásának módosítása*

A 0133 és 0134 hrsz-ú utakat közlekedési területként ábrázolja a hatályos terv. A szabályozási terv szerint a közlekedési terület szabályozási szélességét 16 méterre kell növelni. A kertvárosi lakóterületek elhelyezkedését megvizsgálva megállapítható, hogy az út déli szakaszán nem szükséges a 16m széles szabályozás kialakítása. Így a terület egy részéről a szabályozás lekerül, közúti közlekedési területet viaszoroljuk falusias lakóterületbe.

A településszerkezeti terv és a szabályozási terv is változik. Az ingatlan déli sarkában található szabályozás és közúti közlekedési terület megszűnik.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, mert a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D § (4) bekezdés b) pontjának megfelelően a módosítás során a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| hatályos településszerkezeti terv                                                  | módosított településszerkezeti terv                                                 |
|  |  |
| hatályos szabályozási terv                                                         | módosított szabályozási terv                                                        |



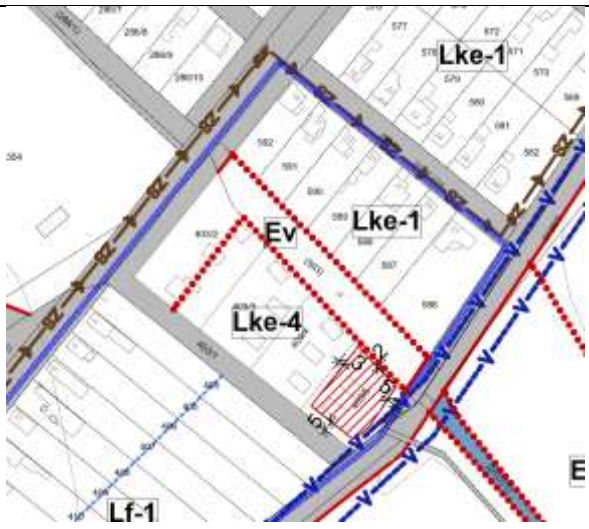
*A változás ábrázolása térképen*

*Területhasználati változások:*

| Sorszám | Terület                   | Terület (ha) | Hatályos ter. felh. | Új ter.felh | Érintett HRSZ | Megjegyzés                   |
|---------|---------------------------|--------------|---------------------|-------------|---------------|------------------------------|
| 28.5    | Szabályozás megszüntetése | 0,178        | Kőu                 | Lf          | 0135          | önkormányzati döntés alapján |

6. HÉSZ egyéb módosítása a jogalkalmazás során felmerültek szerint.

6.1 Építési hely jelölése a 403/5 hrsz-ú ingatlanon

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   | településszerkezeti terv nem változik                                               |
| hatályos településszerkezeti terv                                                  |                                                                                     |
|  |  |
| hatályos szabályozási terv                                                         | módosított szabályozási terv                                                        |

A hatályos terven lévő 403 hrsz-ú ingatlant megosztották. A kialakított 403/5 hrsz-ú ingatlanon építési hely került kijelölésre. A kialakított 403/1 hrsz-ú ingatlan esetében a szabályozási vonalra a továbbiakban nincs szükség, így az a tervről lekerül.

Új beépítésre szánt területkijelölés nem történik.

A tervezési területek által határolt részek az alaptérkép frissítésre került az E-TÉR adatszolgáltatás alapján.

A tájékoztatót összeállította:

Székesfehérvár, 2026. augusztus 5.



Bodó Beáta  
településtervező