

115/2023.¹

**Isaszeg Város Polgármestere
Isaszeg**

ELŐTERJESZTÉS

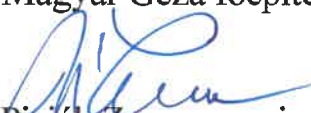
a Képviselő-testület 2023. szeptember 21-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat Isaszeg Város településterv (fejlesztési terv és szabályozási terv) egyeztetési eljárást megelőző véleményezési dokumentációjának elfogadására.


Készítette: Padányi József műszaki és beruházási osztályvezető


Egyeztetve: Mészáros Edit gazdálkodási osztályvezető

Magyar Géza főépítész


Ellenőrizte: Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető


Látta: Tóthné Pervai Katalin jegyző

Tárgyalja: Pénzügyi, Jogi, Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen lehet tárgyalni.
A határozati javaslat elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. szeptember 21-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat Isaszeg Város településterv (fejlesztési terv és szabályozási terv) egyeztetési eljárást megelőző véleményezési dokumentációjának elfogadására.

Tisztelt Képviselő-testület!

Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 67/2022.(IV.28.) Kt. határozatával döntött a hatályos jogszabályi környezetnek megfelelő Isaszeg Város településtervének elkészítéséről.

A tervezési program a 244/2022.(XII.16.) Kt. határozattal került elfogadásra.

A településterv adatszolgáltatása, véleményezése, jóváhagyási eljárása az E-TÉR nevű elektronikus felületen keresztül történik.

A döntést követően az adatszolgáltatások az E-TÉR felületen keresztül megtörténtek, az adatok feldolgozását a tervező KOVATERV Kft. elvégezte, az egyeztetési eljárást megelőző dokumentáció összeállítása megtörtént. A dokumentáció az előterjesztés melléklete, a terjedelemre tekintettel elektronikus úton kerül megküldésre.

A dokumentációra vonatkozóan a Képviselő-testület és a Bizottságok részéről észrevételek és javaslatok kerülhetnek megfogalmazásra, mely alapján a végleges egyeztetési dokumentáció elkészülhet, majd a Képviselő-testületi döntést követően az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhet.

Ezen az elektronikus felületen nyilatkoznak a szakhatóságok és szakigazgatási szervek a dokumentációról. Szintén ezen a felületen nyílik majd lehetőség a lakosság részéről történő véleménynyilvánításra is.

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé.

...../2023. (IX.21.) Kt. határozati javaslat:

Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete Isaszeg Város településterv véleményezési dokumentációját (fejlesztési terv és szabályozási terv) megtárgyalta és társadalmi egyeztetésre alkalmasnak

3
tartja. Felkéri a polgármestert, hogy a településterv jogszabály szerinti
véleményeztetését kezdje meg.

Határidő: 2023. október 16.

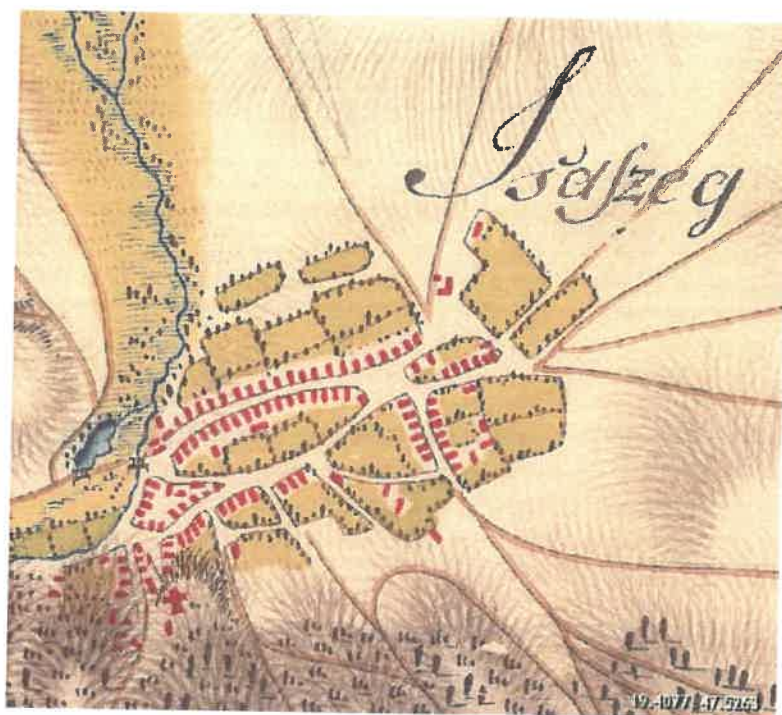
Felelős: Hatvani Miklós polgármester

Isaszeg, 2023. szeptember 13.



Hatvani Miklós

Hatvani Miklós
polgármester *h.*



ISASZEG TELEPÜLÉSTERV

Megalapozó vizsgálat

KOVATERV ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.
2023.

ISASZEG TELEPÜLÉSTERV

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2023. augusztus hó

Megbízó
Isaszeg Város Önkormányzata
2117 Isaszeg, Rákóczi út 45.

Tervező
Kovaterv Építész Iroda Kft.
3041 Héhalom, Petőfi út 11.

Aláírólap

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. építészmémők, urbanisztikai szakmémők

Közlekedés: Jámbor László
okleveles közlekedésmémők
Tkö Településtervezési közlekedési szakterület
MMK: 13-10203

Régészet: Vágner Zsolt
okl. régész (o.sz:459/2022)

Dr. Türk Attila
Régész, Régészeti szakértő (sz.sz:2.3.1/575-6/2005)

Közművek: APERTE Studio közreműködésével

Táj és természetvédelem: APERTE Studio közreműködésével
Horváth Anna tájépítész közreműködésével

Tartalomjegyzék

Bevezető.....	6
Előzmények, a megbízás ismertetése.....	6
Tervezési folyamat, készülő dokumentumok összefüggései, elfogadásuk rendje.....	6

1. Települési alapadatok	8
2. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	8
3. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	10
3.1 Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció	10
3.2 Pest Megye Területfejlesztési Koncepció (2014-2030)	13
3.3 Pest Megyei Területfejlesztési Programja (2021-2027)	14
3.4 Pest Megye Előzetes Integrált Területi Programja (2021-2027)	15
3.5 Pest Megyei Klímastratégia (2018-2030)	17
4. Területrendezési követelmények	18
4.1 Az Országos Területrendezési Tervvel, valamint a Budapesti Agglomeráció területrendezési Tervével való összefüggés vizsgálata	18
4.1.1 A térségi területfelhasználás rendje és a műszaki infrastruktúra hálózatok	19
4.1.2 Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok	21
4.1.3 Az országos térségi övezetekre vonatkozó szabályok	23
4.1.4 Vármegyei és egyedileg meghatározott vármegyei övezetek ismertetése	30
4.2 A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek releváns megállapításai	31
4.2.1 Kerepes	32
4.2.2 Gödöllő	32
4.2.3 Valkó	32
4.2.4 Dány	33
4.2.5 Süllyáp	33
4.2.6 Pécel	34
4.2.7 Kistarcsa	34
4.3 Tervi előzmények: érvényes településfejlesztési döntések és azok megvalósulása	35
4.3.1 Hatályban lévő településrendezési eszközök	35
4.3.2 Hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	38
4.3.3 Településképi Arculati kézikönyv és Településképi Rendelet	38
5 A település társadalma	39
5.1 Demográfiai mutatók	39
5.1.1 A népesség számának változása	39
5.1.2 A népesség összetétele	42
5.1.3 A lakások száma, jellemzői	46
5.1.4 A társadalom térbeli rétegződése	50
6 A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	56
6.1 Humán közszolgáltatások	56
6.1.1 Oktatás	56
6.1.2 Egészségügyi ellátás	59
6.1.3 Szociális ellátás, gondozás	59
6.1.4 Kultúra, identitás	60
6.3 Esélyegyenlőség biztosítása	63
7 Gazdasági mutatók	64
7.1 A település gazdasági súlya, szerepköre	64
7.2 Jövedelmi viszonyok	65
7.3 Foglalkoztatottak nemzetgazdasági ágak szerint	65
7.4 A helyi vállalkozások	65
7.5 Bevételek, kiadások alakulása	65

7.6	Önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter.....	65
8	A településszerkezet és a területhasználat vizsgálata	65
8.1	A település rövid története.....	65
8.2	A település szerkezetének kialakulása a katonai felmérések tükrében	68
8.3	A település jelenlegi szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	71
8.4	A területhasználat vizsgálata.....	72
8.4.1	Belterületi területhasználat.....	72
8.4.2	Külterületi területhasználat, tájhasználat vizsgálata.....	73
8.5	A telekstruktúra és beépítettség vizsgálata	74
9	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata.....	75
9.1	Az építmények vizsgálata.....	75
9.2	Az épített környezet értékei	76
9.2.1	Országos védelem, műemlékek.....	76
9.2.2	Helyi védelem	77
9.2.3	Régészeti területek	78
10	Környezetiállapot jellemzők.....	82
10.1	Éghajlati, vízrajzi, domborzati adottságok	82
10.2	Földtani és talajtani adottságok, növényzet.....	83
11	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöld infrastruktúra-hálózat	84
11.1	Termőföld művelési ágak és a minőségi osztályok	84
11.2	Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek.....	88
11.2.1	Nemzetközi védelem alatt álló területek.....	89
11.2.2	Országos védelem alatt álló területek	89
11.2.3	Területrendezési tervek által kijelölt védett területek.....	93
11.2.4	Helyi védelem alatt álló területek	94
11.2.5	Egyedi tájértékek	94
11.3	Zöldfelületi rendszer vizsgálata	96
11.3.1	A települési zöldfelületi rendszer elemei	96
12	Közlekedés	98
12.1	Hálózatok és hálózati kapcsolatok	99
12.1.1	Országos főutak.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
12.1.2	Országos mellékutak	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
12.2	Közüti közlekedés	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
12.3	Közösségi közlekedés.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
12.4	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	107
12.5	Parkolás	108
13	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	108
13.1	Víziközművek	108
13.1.1	Vízgazdálkodás és vízellátó (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz-, termálvíz hasznosítás) ..	108
13.2	Szennyvízelvezetés.....	109
13.3	Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	109
13.4	Energia.....	110
13.4.1	Villamosenergia gazdálkodás és ellátás	110
13.4.2	Gázenergia gazdálkodás és ellátás	111

13.4.3	Termékvezetékek.....	112
13.4.4	Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei.....	112
13.5	Elektronikus hírközlés	112
13.5.1	Vezetékes elektronikus hálózat	112
13.5.2	Vezeték nélküli hírközlési építmények	113
14	A területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők.....	113
14.1	Környezetvédelem.....	113
14.1.1	Talajvédelem	113
14.1.2	Felszíni- és a felszín alatti vizek védelme	113
14.1.3	A levegőtisztaság védelme	114
14.1.4	Zaj- és rezgésterhelés	114
14.1.5	Hulladékkezelés.....	114
14.1.6	Vizuális környezetterhelés	114
15	Katasztrófavédelem	114
16	Ásványi nyersanyag lelőhely.....	114
17	Összefoglalás	115
17.1	Vizsgálatok összefoglalása	115
17.2	Vizsgálatok eredményének értékelése, folyamatok értékelése	115
17.3	A település és környezetének fejlesztését befolyásoló tényezők: SWOT analízis.....	115
	Ábrajegyzék.....	2

Bevezető

Előzmények, a megbízás ismertetése

Isaszeg város hatályos településszerkezeti tervét 2010-ben, a 198/2010 (IX. 23.) sz. képviselő-testületi határozattal fogadták el, melyet – részterületeket érintve – több ízben módosítottak. (Módosító rendeletek: A város hatályos Helyi Építési Szabályzatát a többször módosított 30/2004. (XI. 8) számú önkormányzati rendelet határozza meg. (Módosító rendeletek: 30/2005 (XI. 4.), 13/2006. (IX.20.), 20/2006. (XII. 22.), 24/2010. (IX. 23.), 18/2011. (IV. 27.), 11/2012.(III. 28), 22/2013.(IX. 18.))

Időközben az építésügy, a településrendezés, a településfejlesztés és a településkép-védelem jogszabályi környezete gyökeresen megváltozott, továbbá többoldalú fejlesztési- módosítási igények merültek fel. Mindezek alapján új településtervezési dokumentumok létrehozása vált szükségessé.

Isaszeg Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 1/2023 (I.19.) számú önkormányzati határozatában úgy döntött, hogy a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VI. 15.) *korm. Rendeletben* (továbbiakban: új TTr.) meghatározott eljárási rend, és a kormányrendeletben meghatározott tartalom szerint elkészíteti a település teljes közigazgatási területére a megváltozott jogi szabályozásnak megfelelő új Településtervet. A feladattal Isaszeg Város Önkormányzata a Kovaterv Építésziroda Kft.-t bízta meg.

Tervezési folyamat, készülő dokumentumok összefüggései, elfogadásuk rendje

Az elkészítendő dokumentumok körét, összefüggéseit, elkészítésük és elfogadásuk rendjét és eljárásrendi lépéseit a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VI. 15.) *korm. Rendelet (új TTr.)* állapítja meg.

Fenti településrendezési kódex értelmében a korábbi településrendezési eszközöket a **településterv (fejlesztési terv és rendezési terv együttese)** váltja fel. A településterv a jogfolytonosság biztosításával, a korábbi településfejlesztési koncepcióra, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközre alapozva, a település földrajzi adottságainak és lakosságszámának, egyedi történeti sajátosságainak, és a település településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készül.

A **fejlesztési terv és a rendezési terv**, valamint ezek módosítása **együtt készül**, tartalmi **összhangban a Településképi Arculati Kézikönyvvel**, valamint a **településképi rendelettel**.

A településterv **megalapozó vizsgálat alapján készül** és a településtervet **alátámasztó javaslat készíti elő**. A településterv, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a meghatározott adatszolgáltatás szerinti, állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, digitális és papíralapú dokumentálásra is alkalmas módon készül.

Elsőként tehát a megalapozó vizsgálat munkarész készül el. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az *új TTr.* 1. melléklete határozza meg. Ennek alapján a megalapozó vizsgálat szöveges – és a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhez tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalását.

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket; a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép); továbbá az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

Az **alátámasztó javaslat** a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és - a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében - rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést. Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az *új TTr.* 2. melléklete tartalmazza.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról a település önkormányzati főépítésze a **képviselő-testületnek címzett feljegyzést** készít. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, mely dokumentum a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

Fenti dokumentumok alapján kerül kidolgozásra az **új településterv, mely fejlesztési tervből és rendezési tervből - helyi építési szabályzatból – áll.**

A településterv tervezetét az önkormányzat saját partnerségi rendeletében meghatározott partnerekkel, továbbá az *új TTr.* 11. melléklete szerinti államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel egyeztetni. A jogszabály által



meghatározott eljárásrend szerint a véleményezési szakasz során körvonalazódott, szükséges módosítások átvezetésre kerülnek a tervezeten. Az eljárás záró szakaszában a véglegesített településtervet az állami főépítész záró szakmai véleménnyel látja el. Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

1. ábra Az új településterv elfogadási folyamatának vázlata

Jelen dokumentáció a településterv készítéséhez szükséges megalapozó vizsgálat, javaslat és településterv munkaközi anyaga, melyet Isaszeg Város Önkormányzata kap meg előzetes véleményezés céljából.

1. Települési alapadatok

Isaszeg város területének nagyságára, lakosságára és lakásállományára vonatkozó alap-adatokat az alábbi táblázat rögzíti.

Terület (km²)	8,6
Belterület (km²)	5
Külterület (km²)	49,8
Lakónépesség az év végén (fő)	11 685
Állandó népesség az év végén (fő)	11 779
Lakásállomány (db)	3947

2. ábra Isaszeg alapadatai 2021.01.01.

(Forrás: TEIR - <https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/tablo/ETER/ksh/4:07807>)

A településhez hat külterületi településrész tartozik az alábbiak szerint:

Külterület megnevezése	Lakónépesség (fő)	Lakások száma (db)	Külterület települési jellege ¹	Távolsága a centrumtól (km)
Horecskatanya	167	71	Mgl.	5,0
Ilkamaajor	193	74	Mgl.	2,0
Öreghegy	-	-	Mgl.	3,5
Szentgyörgypuszta	134	43	Mgl.	4,0
Tó fölötti rész	-	-	Üd.	4,0
Vadátjáró	1	1	Szál.	5,0

3. ábra Isaszeg külterületei (2011. okt. 1.)

(Forrás: https://www.ksh.hu/apps/hntr.telepules?p_lang=HU&p_id=07807)

2. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok

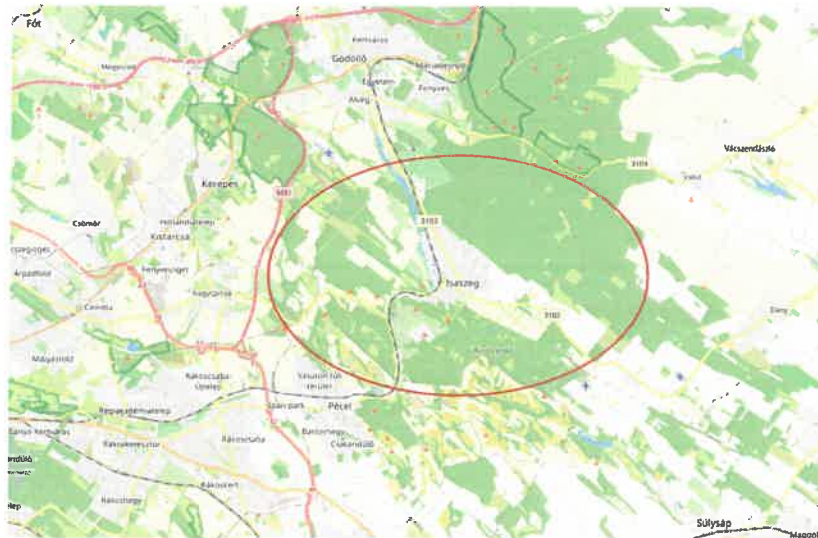
Isaszeg 2008. 07. 01-én kapta meg városi rangját. Korábban a Középmagyarországi Régióban, 2018. január 1.-től (a Középmagyarországi Régió felosztását követően) a Pest- Régióban található. Pest vármegye Gödöllői járásához tartozik. A járás 6 városból és 9 községből áll, székhelye Gödöllő.

Isaszeg közigazgatási határa a következő településekkel határos: Kerepes, Gödöllő, Valkó, Dány, Súlysáp, Pécel és Kistarcsa.

¹ Mgl.= mezőgazdasági jellegű (készenléti, szolgálati) lakótelep, illetve lakóhely, mezőgazdasági jellegű tanyák

Szál.= szálloda, turisztaszálló, menedékház, üdülő, tanyai vendégfogadó, panzió, stb...

Üd.= üdülőhely, üdülőterület, üdülőként vagy hétvégi pihenésre használt tanya, prэшáz, gazdasági vagy egyéb rendeltetésű épület



4. ábra Isaszeg térségi elhelyezkedése

(Forrás: <https://www.openstreetmap.org/>)

A település a Gödöllői-dombságban fekszik, Budapest központjától légvonalban 25 kilométerre, járásközpontjával közvetlenül határos. A település lakónépessége 2022 év elején 11.685 fő volt, a város közigazgatási területe 54,84 km². A település megközelíthetőségét a 3102 és 3203 j. utak biztosítják, valamint a MÁV 80a számú vasútvonala. Gyorsforgalmi úthálózati kapcsolata közvetlenül nincs, közvetetten az M0 autópályára, illetve az M3-as autópályákra van ráhajtási lehetőség a szomszédos településeken. Mind Budapest, mind Gödöllő irányába sűrű, korszerű tömegközlekedési eljutási lehetőséget kínál a MÁV START (S80-as személyvonatok), valamint a Volánbusz (446, 447, 448 és 484 sz. helyközi járatok). Gödöllő 20-25, a főváros 30-45 perc alatt érhető el. Közvetlen járatokkal ezen kívül elérhető Pécel, Dány, Kóka, valamint a 80(a) számú, (Budapest-) Hatvan-Miskolc-Szerencs-Sátorajáújhely vasútvonal minden állomása és megállóhelye Budapesttől Füzesabonyig.

A településhálózati összefüggéseket vizsgálva megfigyelhető, hogy a település mind a járásközpont, mind a főváros vonzáskörzetébe beletartozik. Mivel mindkét település könnyen és gyorsan megközelíthető, így elmondható, hogy a település fekvése közlekedési és igazgatási szempontból kedvező. A település a járás ötödik legnépesebb települése. A szomszédos Gödöllő, Kistarcsa és Pécel is a több lelket számláló városok közé tartozik. A településnek közvetlen közúti kapcsolata Nagytarcsával, Pécellel, Dánnyal és Gödöllővel van, közvetlen vasúti kapcsolata pedig Pécellel és Gödöllővel.

Elérhetőség közúton, a leggyorsabb úton (km) 2019



5. ábra Isaszeg elérhetőségi adatai
(Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés)

3. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések

Isaszeg az alábbi területfejlesztési dokumentumok érintik:

- Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (továbbiakban: OFTK), ami a 1/2014. (I.3.) OGY határozat mellékleteként került elfogadásra,
- Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (2014-2030) a Pest Megyei Közgyűlésének 12/2013. (XII.10.) PMÖ rendelettel elfogadva,
- Pest Megyei Területfejlesztési Program (2021-2027),
- Pest Megyei Előzetes Integrált Területi Program (2021-2027),
- Pest Megyei Klímastratégia (2018-2030).

3.1 Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió

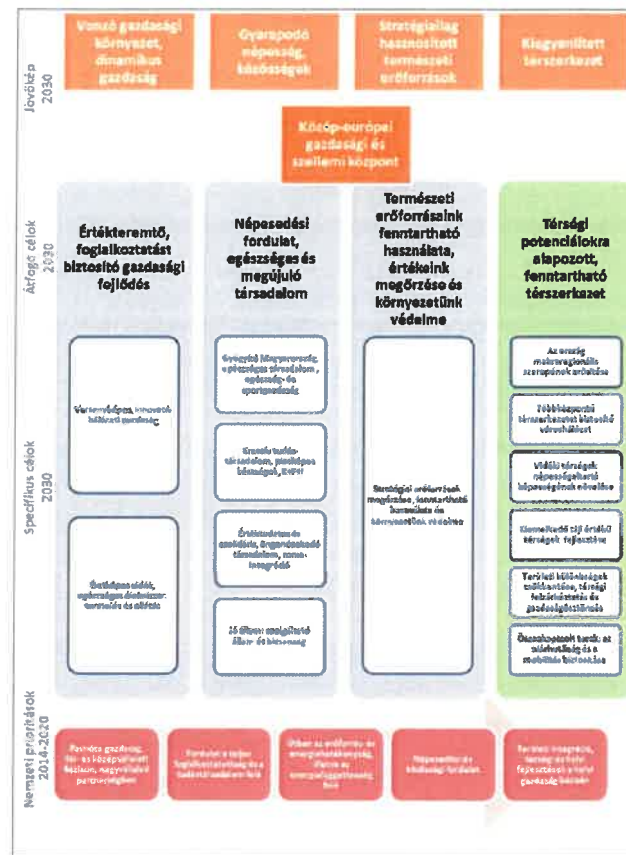
A Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (továbbiakban OFTK) az ország egészére vonatkozó, átfogó fejlesztési célrendszert, fejlesztési irányokat és elveket határoz meg. Az 1/2014. (I.3.) OGY határozattal elfogadott koncepció jövőképe és célrendszere 2030-ig szól. A jövőkép elérése érdekében az OFTK négy hosszútávú fejlesztési célt és tizenhárom specifikus célt határoz meg, melyek összefüggésrendszerét a 6. ábra mutatja.

A koncepció Pest vármegyét így pozicionálja:

„Hazánk legnépesebb, legsűrűbben lakott, és legnagyobb gazdasági teljesítményű megyéje. Kelet-Közép-Európa egyik legjobb adottságokkal rendelkező térsége - természeti, térszerkezeti és társadalmi erőforrásai, azok sokszínűsége, a gazdaság diverzitása, a lakosság mobilitása, valamint a közösségek által nyújtott életminőség miatt. Dinamikusan fejlődő városhálózata szerves része a Budapest környezetében fejlődő metropolisztérségnek. Térszerkezete egyedülálló az országban: a Főváros központi szerepe, a centrális hálózati elemek, az M0-ás körgyűrű, a nemzetközi repülőtér jelenléte, a Duna, a kisvárosokkal átszőtt tér nagy fejlődési lehetőséget hordoznak. A további fejlődés, valamint a közép-európai régiós központok - nagytérségi csomópontok - közötti pozícióverseny tekintetében azonban komoly kockázatot jelentenek a megyén belüli területi különbségek növekedése, a peremvidékek lemaradása, a külső, valamint belső közlekedési kapcsolatok hiányosságai

A megye gazdasága szorosan összekapcsolódik a Fővárossal - a javak, a tudás, a szakképzett munkaerő kétirányú áramlásával, a vállalkozások, tudásközpontok, intézmények közötti együttműködéssel. A megyében jelen vannak a gazdaság exportorientált tudás- és technológia-intenzív feldolgozóipari ágazatai, valamint az ezek tevékenységét támogató szolgáltatások is. A gazdaság összteljesítményét különösen a feldolgozóipar, a kereskedelem és logisztika,

az információs technológiák, a turizmus, a kulturális- és kreatív ipar határozzák meg. A mezőgazdasági termelés, és az élelmiszer-feldolgozás visszaesése komoly gondot jelent a leszakadó térségekben; a helyi gazdaság teljesítménye jelentősen elmarad a lehetőségektől."



6. ábra Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió célrendszere
(Forrás: OFTK)

A megyére vonatkozó fejlesztési irányokat a dokumentum az alábbiak szerint körvonalazza:

- **A gazdasági dinamizálása, több lábon álló gazdaságfejlesztés,** egyszerre építve a feldolgozóipari- és agrár-tradíciókra, valamint az új iparágak, szolgáltatások fejlesztésére. Befektetés-ösztönzés, a tőkevonzó képesség javítása, az egyes térségek endogén erőforrásaira alapozva. A gazdasági húzótersegek innovációs- és versenyképességének javítása, az M0-ás körgyűrű és a Ferihegyi Gazdasági Övezet logisztikai-vállalkozási zónáinak fejlesztése, a megye leszakadó térségeinek gazdasági felzárkóztatására kiemelten építve a KKV szektorra.

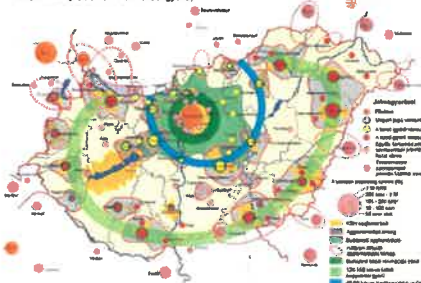
- **Társadalmi megújulás,** a közösségek és a bizalom erősítése, az együttműködések ösztönzése és intézményesítése, a családi értékek előtérbe helyezése, a lakosságának egészségi állapotának javítása, az oktatás intézményi- és

tartalmi megújítása, kiemelt figyelmet fordítva a gazdaság igényeire. Területi és társadalmi kohézió, az esélyegyenlőség javítása.

- **A térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása**, a metropolisz térség, benne Pest megye hálózatos térszerkeztúrájának kialakítása, a térség geostratégiai adottságainak jobb kihasználása, **a belső közlekedési kapcsolatrendszer fejlesztése** kiemelten az elővárosi közlekedés, valamint a térségi központok és vonzáskörzeteik tekintetében. Tervezett, koordinált térségfejlesztéssel, takarékos területhasználattal a metropolisz régió többi szereplőjével együttműködő, emellett vonzó, **kiemelkedő környezeti feltételeket és életminőséget biztosító tér kialakítása**.

Isaszeg az országos városhálózat rendszerében:

Városhálózat (külső és belső városi gyűrű)



Budapest vonzáskörzete



Az országos

7. ábra Az ország térszerkezete
(Forrás: OFTK)

városhálózatot bemutató ábrán Isaszeg a budapesti agglomerációban elhelyezkedő, belső gyűrű városai között helyezkedik el. Területét érinti az ábrán a főváros körül kijelölt rekreációs gyűrű iver.

A koncepció prioritásként kezeli a belső városgyűrűn belüli közlekedési kapcsolatok javítását:

„**A belső gyűrű kis és nagyvárosai közötti további funkciómegosztást szolgálja a városok közötti közlekedés fejlesztése**, beleértve a közösségi közlekedés fejlesztését is, csak néhány esetben indokolt a gyűrű egyes városai (Sálgótarján, Esztergom) és Budapest közötti elérhetőség jelentős javítása is. A belső gyűrűn belüli, Budapestet elkerülő és tehermentesítő kapcsolatok egyik fontos eleme lehetne a gyűrű szaki közlekedési kapcsolatainak kiépítése, mely határon átnyúló nemzetközi együttműködésben valósítható meg.

A belső gyűrű fővárostól (és a nemzetközi reptérrel) nagyjából egy órán belüli elérhető városai Budapesttel, agglomerációjával és az érintett megyékkel együttműködve egy **olyan üzleti régiót alakíthatnak ki az ország szívében**, amelyet globális szinten is jelentőssé tehet a majdnem négymillió lakosságszáma és a gazdasági teljesítménye. Erre a helyi adó-, befektetési-, innovációs- és közlekedési politika és a fejlesztések összehangolásával, térségi szintű kezelésével van reális lehetőség.”

A fentiek megvalósulását elősegítő fejlesztéspolitikai feladatok:

- Innováció- és tudásbázisú gazdaság, kreativitás orientált környezet kialakítása.
- Gazdasági szempontokat is integráló városfejlesztés, átlátható együttműködésben a piaci szereplőkkel.
- Megbízható, kiszámítható fejlesztési beavatkozások, tervezett területkinálat.
- Beruházásokat ösztönző, az országos tervekhez illeszkedő gazdasági (ipar) területek kialakítása térségileg összehangolt módon.
- Minőségi lakóterületekkel, magas használati értékű zöldfelületekkel rendelkező város - attraktív városképpel kialakítása.
- Reális helyzetértékelésre épített vízió, megújulni képes kitérési pontokon alapuló stratégia megalkotása.

- Jövedelemtől és életkortól függetlenül használható, mozgásra, egészséges életmódra és kreativitásra ösztönző, tiszta (köz)területek kialakítása.

3.2 Pest Megye Területfejlesztési Koncepció (2014-2030)

A Koncepció általános jövőképe: 2030-ra Pest megye az európai térben versenyképes, minőségi életfeltételeket biztosító térséggé válik, elsősorban a gazdasági környezet megújítása révén. Ezt a célt az alábbi átfogó, stratégiai és horizontális célok mentén kívánja elérni:

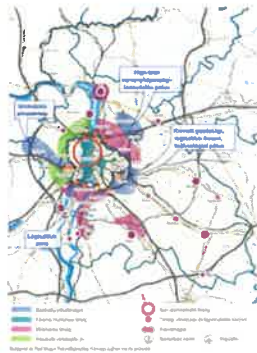


8. ábra Pest Megye Területfejlesztési Koncepciójának célrendszere

(Forrás: Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció)

Isaszeg és térsége pozíciója a koncepció jövőképeinek tükrében

Isaszeg elhelyezkedését a gazdaságfejlesztés speciális területeit ábrázoló térképen (8. ábra) egy piros kör jelzi. A város a vármegye vállalkozási térségében, annak keleti határán helyezkedik el. Ugyanakkor a település természeti földrajzi elhelyezkedését tekintve a Gödöllői-dombság része, jelentős erdőterületekkel, az országos ökológiai hálózathoz tartozó magerőterületekkel és ökológiai folyosó területekkel.



9. ábra A gazdaságfejlesztés speciális célterületei Pest vármegyében

(Forrás: Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió)

Az ágazati célkitűzések közül így mindaz érinti a térséget, mely a vállalkozási térség fellendítésére, az erdőgazdálkodás, illetve a turizmus fejlesztésére vonatkozik.

3.3 Pest Megyei Területfejlesztési Programja (2021-2027)

Pest megye területfejlesztési programjában olyan cselekvési prioritások, fejlesztési kezdeményezések kerültek kijelölésre, amelyek képesek a gazdaság, a társadalom és a környezet fenntartható egyensúlyának irányába mozdítani a megyét. A 2021-2027-es tervezési időszakra a korábbinál kevesebb, öt cselekvési területet (prioritást) határoztak meg, ám ezek kiterjednek a megye életének, gazdaságának szinte minden területére. Ezek a következők:

• **I. Prioritás: Versenyképes Pest megye: a megye több lábon álló gazdaságának dinamizálása** A prioritás a megye gazdaságának megerősítését, a vállalkozások versenyképességének, hatékonyságának javítását célozza, különös tekintettel a megye húzóágazataira és gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű térségeiben

• **II. Prioritás: Szolidáris Pest megye: a megye társadalmi-gazdasági lemaradásban lévő térségeinek (Szobi, Aszód, Dabas, Cegléd, Nagykátai, Nagykőrösi és Ráckevei járásainak) komplex fejlesztése**

A prioritás a megye leszakadó járásainak komplex fejlesztését célozza, melyben első sorban a társadalmi kohézió, felzárkózás, esélyegyenlőség megteremtésén keresztül kívánja megteremteni a hosszú távú fejlődés alapjait, egyúttal lépéseket teszünk a közlekedés helyzetének javítására és ezek eredményeként a helyi gazdaság megerősítésére.

• **III. Prioritás: Elérhető Pest megye: közlekedésfejlesztés Pest megye nemzetközi, regionális és térségi kapcsolatainak javítása érdekében**

A megye kiváló közlekedés földrajzi helyzetére alapozva kívánjuk megerősíteni a megye és az egész nagyrégiónak a transzeurópai közlekedésben betöltött szerepét, oly módon, hogy egyúttal a megye belső közlekedési kapcsolatainak fejlesztésére is nagy hangsúlyt fektetünk, hiszen a közlekedés elemeinek készen kell állniuk a két szintű makroregionális és az intraregionális közlekedés fenntartható kiszolgálására.

• **IV. Prioritás: Élhető Pest megye: települési infrastruktúra- és környezetfejlesztés az élhetőbb, fenntarthatóbb lakókörnyezetért**

A prioritás egy a mainál kiegyensúlyozottabb policentrikus térszerkezet létrehozását célozza, mindezt úgy, hogy az egyes települések környezetükkel összhangban, fenntartható módon működjenek, az ott élők számára kedvező lakó és életkörülményeket teremtve.

• **V. Prioritás: Emberközpontú Pest megye: képzett-, egészséges-, együttműködő-, értékeit megőrző és fejlesztő-, a lemaradókát segítő megyei társadalom építése**

Az egyén boldogulása a társadalom megfelelő működésének az alapja, a prioritás a magas színvonalú egészségügyi, oktatási, rekreációs és kulturális szolgáltatásokhoz való egyenlő hozzáférést kívánja megvalósítani

3.4 Pest Megye Előzetes Integrált Területi Programja (2021-2027)

A Pest Megyei Közgyűlés a 48/2021. (IX. 24.) sz. PMÖ határozatával fogadta el a 2021-2027 időszakra vonatkozó Pest Megye Integrált Területi Programját (a továbbiakban ITP).

Az ITP azokat a térségi és területi fejlesztési célokat tartalmazza, melyek támogatását a megye kulcsfontosságúnak tartja. A TOP Plusz (Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz) azon fejlesztések megvalósításához biztosít anyagi háttérrel, melyet a megyék a fejlesztési koncepciójukban, illetve programjukban megfogalmaztak. Ezek a dokumentumok és fejlesztési elképzeléseik a teljesség igényét kielégítve készültek, így ennél fogva jóval meghaladják a TOP Plusz forráskeretét.

A forrásfelhasználás ütemezése és csoportosítása érdekében szükséges egy integrált, stratégiai gondolkodású dokumentum, mely a helyi igényekkel összhangban alátámasztja a TOP Plusz forráskeretek felhasználásának szerkezetét, elvárt eredményét és ütemezését.

Az ITP jelenti a kapcsolatot a Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció és Program, fejlesztési célrendszere között, egyúttal megalapozza a fejlesztések anyagi háttérét biztosító TOP Plusz rendszerén belül a megyében megvalósítandó programok és projektek kiválasztási rendjét, az egyes fejlesztési célterületeket, az egyes fejlesztési tématerületek földrajzi irányultságát, a fenntartható városfejlesztésre kijelölt településeket és a célterületekhez-településekhez rendelt forrásnagyságokat.

A dokumentumban isaszeg a Keleti- Agglomeráció részét képi. A célterület problémáit így részletezi a dokumentum:

„A célterülethez a Dunakeszi, Vecsési, Gyáli, Szigetszentmiklósi járások, illetve a Gödöllői járás agglomerációhoz tartozó települései tartoznak. A keleti agglomeráció jelenleg talán egész Pest megye legdinamikusabban fejlődő térsége, ami azonban kihívásokat magában. A gyors gazdasági és népességnövekedéssel a infrastruktúra fejlesztés nehezen tart lépést, eltérő mértékben szinte mindenütt probléma a hiányos ellátórendszer. A gyors városiasodás miatt a településeken komoly településfejlesztési, településrendezési problémák is felmerülnek. A vándorlás az agglomerációs települések társadalmát is jelentősen átalakította, ami a városias élet terjedését és az azzal kapcsolatos problémákat is magával térbe. A 2021-2027 időszak fejlesztéseiben ezekre a gyors okozta problémákra kell fenntartható megoldásokat találni.”



10. ábra Földrajzi célterületek Pest megyében

(Forrás: ITP)

is hordoz
települési
ugyan, de

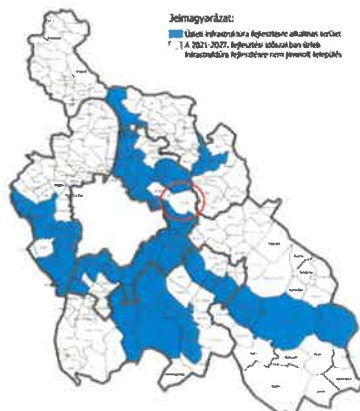
hozta e
növekedés

A dokumentum isaszegét nem sorolja az üzleti infrastruktúra fejlesztésére alkalmas települések közé (10.ábra), ugyanakkor a város beletartozik a Gödöllői dombság és a Galga mente turisztikai térségébe (11.ábra).

Az üzleti infrastruktúra fejlesztésére alkalmas települések kiválasztásáról így ír a dokumentum:

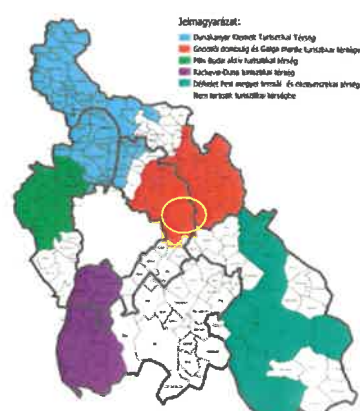
„Az elmúlt évtized fejlődése azt bizonyította, hogy a gazdaságfejlesztés hatékonysága nagyban függ az adott tér által biztosított környezet (demográfiai, társadalmi, közlekedési és szolgáltatási) minőségétől, így a fejlesztésekben fontos az egymásra épülés és a fokozatosság érvényesítése. A beavatkozások akkor igazán hatékonyak, ha segítenek a korábban már piaci alapokon megindult térbeli gazdasági folyamatok érvényesülésében. Ezen gondolatmenet mentén az üzleti infrastruktúra fejlesztése esetében, annak jelentős beruházás igénye miatt a 2021-2027- es időszakban a főközlekedési folyosókkal már feltárt és fejlődésben lévő térségek üzleti környezetét kívánjuk javítani. Az ezen kívül

eső, gyakran elmaradott térségekben, első sorban a fejlődés elsődleges társadalmi, demográfiai, települési infrastrukturális környezetének megerősítését célozzuk (II-V. prioritások), amelyet később követhet az üzleti infrastruktúra fejlesztése, de ezekben a terekben is fontos a vállalkozások technológiai felkészültségének, telephely feltételeinek javítása, digitális transzformációjának fejlesztése és általában is versenyképességük, hatékonyságuk javítása."



11. ábra Pest megye ipari park fejlesztésére alkalmas települései 2021-2027

(Forrás: ITP)



12. ábra Pest megye turisztikai térségei 2021-2027

(Forrás: ITP)

A helyi és térségi turizmus fejlesztési prioritásai az alábbiak szerint szerepelnek a dokumentumban:

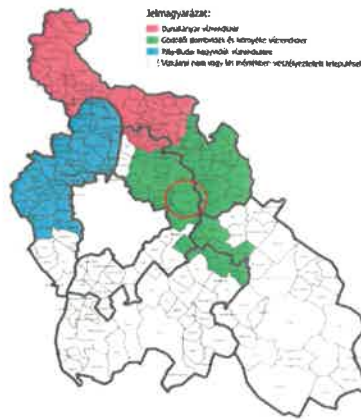
„A megyei gazdaság egyik kiemelt, területi szempontból jól definiálható kiterjedéssel rendelkező ága a turizmus. Bár a fővároshoz való közelsége miatt bármely térségben kialakíthatók pontszerűen turisztikai szempontból értékes attrakciók, vagy rentábilisan működtethető szálláshelyek, programunkban alapvetően a komplex turisztikai adottságokkal rendelkező térségekre koncentrálnunk. Ezek közül hazai viszonylatban is kiemelt jelentőségű a Dunakanyar Kiemelt Turisztikai Térség, amely megyében található területe a Dunakanyar egészét, a Visegrádi hegységet és a Börzsöny területét öleli fel. Szintén országos jelentőségű természeti és kulturális öröksége miatt, ám jelenleg még az előbbinél jóval inkább alulhasznosított térségei a megyének a Gödöllői dombság és Galga mente, illetve a Ráckevei-Duna turisztikai térségei. A fővárosiak által leginkább kedvelt és általában aktív turisztikai tevékenység számára lehetőségeket rejtő komplex turisztikai hasznosításra alkalmas a Pilis-Budai térség is. A megye déli részének termálforrásaira és már korábban kiépült fürdőire, valamint az ökológiai szempontból nagy potenciált jelentő vizes élőhelyekre épülve, fürdő és egészségturizmus és ökoturizmus építhető ki. A megyének talán ez a legkevésbé feltárt, turisztikai lehetőségekkel rendelkező területe. A fenti turisztikai körzetekhez összesen 117 db település tartozik, melyek az összes megyei település 63%-át jelentik.”

Az élhető települések prioritás a vízzel veszélyeztetett térségek csapadékvíz elvezető rendszereinek fejlesztésére javasolt településeket gyűjti csokorba.

„Az élhető települések felhívástervezet főbb eleme is tartalmaz, amelyek közül csak egy esetében tartottuk indokoltnak a települési differenciálás eszközével élni. A csapadékvízárak a megyében igen koncentráltan jelentkeznek, a Belügyminisztérium nyilvántartásai alapján jól körül határolható térben történtek vízkárok az elmúlt 10 év során. Mivel

általában nagy beruházás igényű fejlesztésről van szó, forrásokat azokra a településekre összpontosítani, jelentős károkat okozott a lezúduló csapadékvíz, így az fejlesztésekkel jelentős további károk előzhetők meg. Pest megye hegy, vagy dombvidéki lejtős térszínű jelentik.

Pest megye településszerkezete alapvetően eltér a megyétől, nagyrészt annak köszönhetően, hogy a nagyobb része állandó és jelentős gazdasági, és környezeti kölcsönhatásban áll a fővárossal. A településeinek fejlődését alapvetően befolyásolta és befolyásolja mind a mai napig a szuburbanizáció. A felsorolt hatások eredőjeként a megye területén, ma Magyarországon kiemelkedően nagyszámú (54 db) kis méretű város található. Ezek, bár számos tekintetben különböznek egymástól, egy-két kivételtől eltekintve hogy térszervező funkcióik kevésbé képesek érvényesülni a főváros óriási gravitációs terében."



13. ábra Pest megye vízkárral veszélyeztetett térségei

(Forrás: ITP)

érdemes a ahol a esetleges Ezek körét települései

többi megye társadalmi-megye

fent

és közepes jelentősen igaz rájuk,

Isaszeg szerepel a szegregátummal rendelkező települések listáján. A szegregátum lakónépessége a város össznépességének 0,5%-a, 56 fő. A 2021-2027-es támogatási ciklusban nem szerepel a város a szociális célú városrehabilitáció programjába bekapcsolódó települések között. A kiválasztás kritériumairól így ír az ITP:

„Jelen felhívás esetében területi differenciálást oly módon tartunk indokoltnak, hogy csak azok a városok vehetnek részt a programban, ahol szegregátum elkülöníthető. A Belügyminisztérium szegregációs adatbázisa alapján összesen 22 megyei városban találhatók szegregátumok. Mivel az agglomeráció területén lévő, szegregátummal rendelkező települések helyezettükből adódóan a problémát könnyebben tudják kezelni, ezért a forrásokat az agglomeráción kívül eső célterületekre koncentráltuk”

3.5 Pest Megyei Klímastratégia (2018-2030)

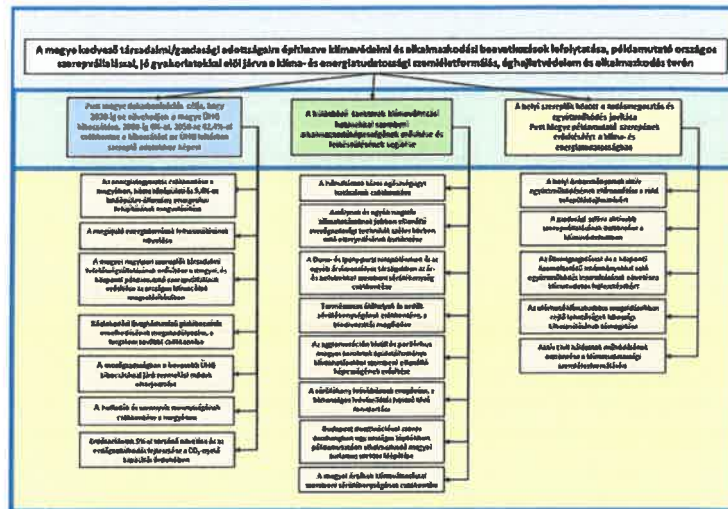
Pest Megye Önkormányzatának Közgyűlése a 3/2018. (01.26.) számú határozatával fogadta el a Pest Megyei Klímastratégiát (2018-2030). A dokumentum rögzíti, hogy a változó klimatikus viszonyok közepette Pest megye kedvező társadalmi-gazdasági adottságaira alapozva saját klímavédelmi helyzetének javítása mellett, az országban vezető szerepet vállal a klíma- és energiatudatossági szemléletformálási, éghajlatvédelmi és alkalmazkodási tevékenységek terén, jó gyakorlatokkal és példamutatással a települési önkormányzatok és a lakosság felé.

A megye klímapolitikájának célrendszerét három pillér határozza meg, melyek:

- Pest megye dekarbonizációja (mitigációs cél),
- Klímaváltozási hatásokkal szembeni alkalmazkodóképesség erősítése (adaptációs cél),
- Tudásmegosztás és együttműködés javítása, példamutató szerep erősítése (szemléletformálási cél).

A megye átfogó klímapolitikai célja teljesülésének egyik fő pillére a mitigációs specifikus cél, minek alapján az üvegházhatású gázok kibocsátásának növekedését 2020-ig meg kell állítani, kibocsátását 2030-ig 4, 2050-ig pedig 42,4%-kal csökkenteni szükséges.

A megye klímavédelmi célrendszerét az alábbi ábra szemlélteti:



14. ábra Pest megye klímavédelmi célrendszere

(Forrás: Pest Megyei Klímastratégia 2018-2030)

A dokumentum az egyes cél-pillérekhez (a mitigációs, az adaptációs, illetve a szemléletformálási pillérhez, és annak rész-céljaihoz részletes intézkedési tervet tartalmaz.

A Pest Megyei Klímastratégiában foglaltak végrehajtásában a megyei önkormányzaté a fő felelősség, erre az önkormányzati szervezeten belül operatív csoportot hoztak létre. A stratégiában foglaltak finanszírozását Európai Unió és hazai források igénybevételével lettek betervezve, melyekből több is rendelkezésre áll.

4. Területrendezési követelmények

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: TrTv.), amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak.

Az Országos Területrendezési Terv tartalmát és szabályozását a rendelet Második Része tartalmazza. Isaszeg a Budapesti Agglomeráció részét képezi, mely területrendezési szempontból kiemelt térségnek számít, a területrendezésére vonatkozó szabályozás tekintetében a TrTv. Harmadik Része vonatkozik rá.

A TrTv. 33. § szerint: „A Budapesti Agglomeráció tekintetében a Második Részben foglalt rendelkezéseket a Harmadik Részben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”

A TrTv. 19.§. 4. bekezdésével összhangban, elfogadásra került a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM. rendelet (továbbiakban: MvM. rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

Az egyes területfelhasználási kategóriákra, az országos, a kiemelt térségek, valamint a vármegyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az TrTv. és az MvM. rendelet együttesen tartalmazza.

4.1 Az Országos Területrendezési Tervvel, valamint a Budapesti Agglomeráció területrendezési Tervével való összefüggés vizsgálata

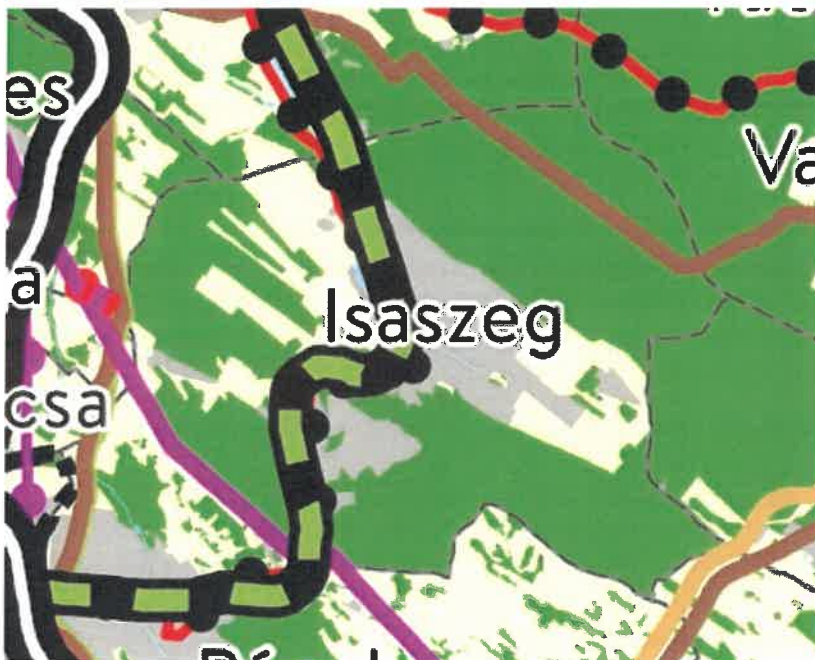
4.1.1 A térségi területfelhasználás rendje és a műszaki infrastruktúra hálózatok

A TrTv. 5.§. 1. bekezdése megállapítja, hogy az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTv) az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

Az országos térségi területfelhasználási kategóriákat a TrTv. 9.§-a határozza meg.

Isaszeg országos térségi területfelhasználási kategóriák szerinti területi mérlegét az alábbi táblázat foglalja össze.

Isaszeg területe (ha)	Országos térségi területfelhasználási kategóriák		ha	%
	Erdőgazdálkodási térség		3582,69	65,3
	Mezőgazdasági térség		975,25	17,8
	Vízgazdálkodási térség		39,27	0,7
	Települési térség		886,72	16,2
5483,92				



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlékedési hálózatok és egyedi építmények

- Főút (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

15. ábra Isaszeg területe országos térségi területfelhasználási kategóriák szerint
(forrás: TEIR)

A TrTv. 36. §-a részletezi a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi kategóriákat, melyek területi mérlegét Isaszeg tekintetében a következő táblázat tartalmazza.

Isaszeg területe (ha) 5483,92	Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák		ha	%
	Erdőgazdálkodási térség		3582,69	65,3
	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térs.		12,30	0,2
	Mezőgazdasági térség		951,35	17,2
	Kertés mezőgazdasági térség		0	0,0
	Vízgazdálkodási térség		39,27	0,7
	Települési térség		886,72	16,2
	Sajátos területfelhasználású térség		23,89	0,4

16. ábra Isaszeg területe kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák szerint
(forrás: TEIR)

A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása tekintetében a TrTv. 11. § rendelkezései az irányadók:
„11. §. A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-ét a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertés mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni."

Az Isaszeget érintő műszaki-infrastruktúra-elemek a következők:

- 80-as számú, Budapest [VIII. kerület, Keleti pu.] – Hatvan – Miskolc – Mezőzombor – Sátoraljaújhely – (Szlovákia) vasútvonal,
- Közép-Európa Vizei kerékpárútvonal (14-es jelű Euro Velo®) országos kerékpárútvonal,
- 4 és 5. számú Albertirsa – Göd 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték,
- 401 számú Zsombok – Gödöllő – Fót [Alag] – Szentendre földgázszállító vezeték

A kiemelt térségek műszaki infrastruktúra-hálózatainak és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésére vonatkozó előírások a TrTv. 15.-16 §. -ában található:

15. § (1) A kiemelt térségek, illetve a vármegyék területrendezési tervében

a) az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni;

b) az országos műszaki infrastruktúra-hálózatoknak az Ország Szerkezeti Tervében megállapított nyomvonalától, a térbeli rendtől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától az adott

műszaki infrastruktúra kijelölése tekintetében feladat- és hatáskörrel rendelkező miniszter egyetértése esetén lehet eltérni.

(2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváloztatótól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

16. § (1) A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt, a településrendezési tervben közlekedési terület övezetbe kell sorolni.

(2) A közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőön áthaladó szakaszainak építési területén a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

4.1.2 Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok

Az TrTv. 12-13.§-a rendelkezik az új beépítésre szánt terület kijelölésének szabályairól. A TrTv. 12. § -a szerint:

„(1)(...) a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%- ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdőt területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A Budapesti Agglomeráció településeire a TrTv. 38.§-40.§ is alkalmazni kell:

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtovábbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(7) Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásfőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.

A települési térség növekményére vonatkozó előírások:

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a) az érintett terület a települési térséggel határos,
- b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,
- c) a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és
- e) amennyiben indokolt, az a)-d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

(3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről - a jóváhagyott településrendezési terv alapján - az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak közhítele és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a településrendezési terv egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

(7)

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcseré során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértse társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.

(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.

4.1.3 Az országos térségi övezetekre vonatkozó szabályok

Isaszeg település országos és kiemelt térségi övezetekkel való érintettségét (összhangban a TrTv. 42.§ (1) bekezdésével) az alábbi táblázat részletezi:

Területi övezet megnevezése	Isaszeg érintettsége (terület nagysága)
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	1203,82 ha
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	1654,29 ha
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	5,24 ha
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	0 ha
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	0 ha
6. erdők övezete	3594,48 ha
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	9,64 ha
8. tájképvédelmi terület övezete	4236,37 ha
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nem
10. vízminőség-védelmi terület övezete	1014,28 ha
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	0 ha
12. nagyvízi meder övezete	0 ha
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen
14. földtani veszélyforrás terület övezete	Nem
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete	Igen

17. ábra Isaszeg országos és kiemelt térségi övezetekkel való érintettsége
(Forrás: TEIR)

A térségi övezetek lehatárolásáról a TrTv. 22.§-24.§ rendelkezik:

„22. § A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél az e törvényben és a vármegyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.

23. § (1) A vármegyei területrendezési tervek készítésénél az OTvT. vagy a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdésében meghatározott rendelete szerinti térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes téradatgazdák egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes téradatgazdának az országos övezet lehatárolására vonatkozó pontosított adatszolgáltatása eltér az OTvT-ben vagy a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletben meghatározott övezeti lehatárolástól, a vármegyei területrendezési tervben a vármegyei önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.

(2) A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes államigazgatási szervek vagy azok területi szervei egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTvT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletben, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.”

„24. § (1) A vármegyei önkormányzat a területrendezési tervéről szóló rendeletének részeként a vármegye területének természeti, épített környezeti és gazdasági adottságainak védelmére és fejlesztésére, a térszerkezet szervezésére, továbbá a területfejlesztési koncepciók és programok végrehajtására a 19. §-ban meghatározott térségi övezeteken túl egyedileg meghatározott övezeteket is megállapíthat, amely övezetek

a) szabályai a településfejlesztési terv és a településrendezési terv készítésére, településrendezési tervekben meghatározott építési övezetek, övezetek kijelölésére, valamint az OTÉK-ban meghatározott, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési használatának megengedett határértékeinél megengedőbb követelmények megállapításának lehetőségére vonatkozhatnak,

b) nem lehetnek ellentétesek a vármegyét érintő országos és kiemelt térségi területrendezési tervekkel.

(2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti megengedőbb érték kizárólag az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségére, valamint a legkisebb zöldfelületre vonatkozhat, amely megengedőbb érték a megengedett legnagyobb beépítettség esetében 10%-nál, a legkisebb zöldfelület esetében 5%-nál nem lehet nagyobb az OTÉK szerinti, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt értékhez képest.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott övezeteket a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 23/C. § (1) bekezdésében meghatározott tervjavaslathoz tartalmaznia kell.

(4) Az (1) bekezdés szerinti egyedileg meghatározott övezeteket a vármegyei önkormányzat csak a területrendezésért felelős miniszter állásfoglalását követően fogadhatja el, amelyet a miniszter a Tftv. 23/C. § (5) bekezdése szerinti állásfoglalása keretében ad meg. Ha a területrendezésért felelős miniszternek e bekezdésben meghatározott állásfoglalásával a vármegyei önkormányzat nem vagy csak részben ért egyet, az egyedileg meghatározott övezetekre vonatkozó szabályok csak további egyeztető tárgyalást követően, az egyeztető tárgyalás eredményének figyelembevételével fogadhatóak el.

(5) Az (1) bekezdés szerinti egyedileg meghatározott övezetek területi hatálya a vármegye teljes területére kiterjedhet.”

Ökológiai hálózat megterületének övezete

Isaszeg területének mintegy 22%-a (1203,82 ha) az ökológiai hálózat megterületének övezetébe tartozik. E terület szabályozása során a TrTv. 43. §-ának rendelkezéseinek az irányadóak:

„43. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

- a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
- aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,
 - ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatóak, vagy
 - ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;
- b) az a) pont aa) alpontjában vagy a) pont ab) alpontjában szereplő kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az a) pont ab) alpontjában szereplő feltételek fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.
- (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában és a) pont ab) alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem.
- (3) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
- (4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
- (5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kísérőmű létesíthető építményen elhelyezve."

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Isaszeg területének mintegy 30%-a, 1654,29 ha esik ebbe a területi övezetbe. Az övezetre vonatkozó szabályokat a TrTv. 26. §. és 44. §. paragrafusa részletezi, az alábbiak szerint:

- „(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
- (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
 - b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
- (5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

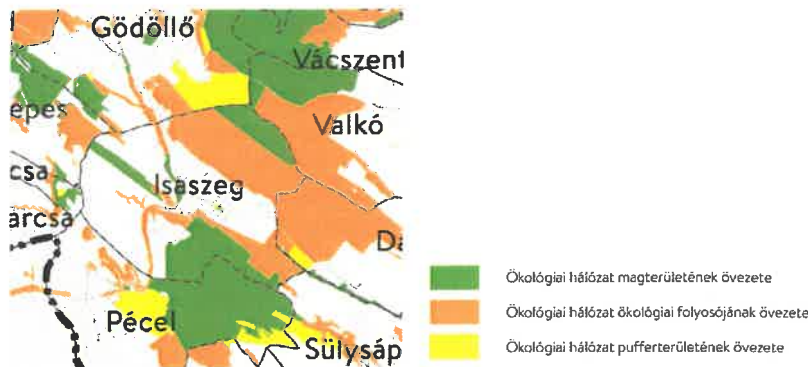
Isaszeg területéből 5,24ha tartozik ebbe az övezeti kategóriába. Az övezetre vonatkozó szabályozást a TrTv. 27. §-a tartalmazza:

„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető."



Erdők övezete

A település területéből 3594,48 ha tartozik ebbe az övezeti kategóriába, ami a település területének mintegy 65%-a. Az övezetre vonatkozó szabályokat a TrTv. 29. §-30. § és 30/A. § paragrafusai részletezi, az alábbiak szerint:

„29. §. Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfajteses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Isaszeg területéből 9,64 ha tartozik ebbe az övezeti kategóriába. Az övezetre vonatkozó szabályozást az MvM rendelet 3.§. (1) bekezdése tartalmazza:

„3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.”



Tájképvédelmi terület övezete

Isaszeg területéből 4236,37 ha tartozik ebbe az övezeti kategóriába. Az övezetre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet 4. §-a írja le:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

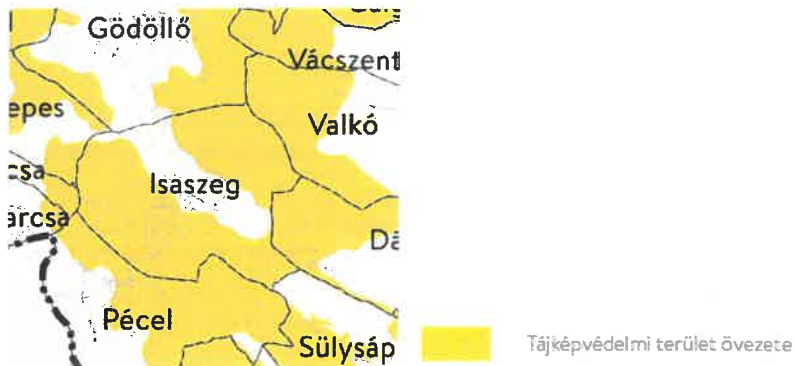
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani."



Vízminőség-védelmi terület övezete

Isaszeg területéből 1014,28 ha (a város területének mintegy 18%-a) tartozik ebbe az övezetbe. Az övezetre vonatkozó szabályozást az MvM rendelet 5.§. (1)-(3) bekezdése tartalmazza:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartózkodó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető."



Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Isaszeg területét érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete. Az övezetre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet 8. §-a írja le:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Honvédelmi és katonai terület övezete

Isaszeg területén található honvédelmi és katonai célú terület övezete. Az övezet szabályozására vonatkozó előírásokat a TrTv. 32. §-a tartalmazza:

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben *

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”



4.1.4 Vármegyei és egyedileg meghatározott vármegyei övezetek ismertetése

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete Pest megye területrendezési tervében (PMTTrT) az egyedileg meghatározott övezetek területi hatálya kiterjed a megye teljes közigazgatási területére, így Isaszegre is. Pest megye egyedileg meghatározott övezetei és Isaszeg érintettsége:

Vármegyei övezet megnevezése			Isaszeg érintettsége
1. innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	fejlesztés	támogatott	Nem
2. logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete			Nem
3. turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete			Igen
4. kertes mezőgazdasági területek övezete			Nem
5. klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete			Nem

18. ábra Isaszeg egyedileg meghatározott vármegyei övezetekkel való érintettsége
(Forrás: Pest Megye Területrendezési Terve-10/2020 (VI. 30.) önk. rendelet, 1.13.3. melléklet)



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Az övezet által érintett településekre -így Isaszegre is – a Pest Megyei Önkormányzat 10/2020 (VI. 30.) önk. rendeletének 10.§.-a az irányadó:

„10. §. A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”



4.2 A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek releváns megállapításai

Isaszeg közigazgatási területén az alábbi településekkel

- Kerepes
- Gödöllő
- Valkó
- Dány
- Süllysap
- Pécel
- Kistarcsa

A szomszédos települések területrendezési terveinek az Isaszegre hatást gyakorló lényeges fejlesztéseket figyelembe.



határos:

vizsgálatánál
vettük

19. ábra Isaszeg szomszédos települései

4.2.1 Kerepes

Kerepes Településszerkezeti tervét az önkormányzat a 221/2014. (XI.18.) sz. határozattal fogadta el, és a 253/2014. (XII.19.) sz. határozatával módosította. és Kerepes közös közigazgatási határszakasza a északnyugati részén húzódik.

A két településnek közvetlen közlekedési kapcsolata két település közös határán mezőgazdasági és erdőterületek találhatók, ez alól kivétel egy különleges honvédelmi terület. A K-Hon területen kívül a határ környékén beépítésre szánt vagy távlati beépítésre terület nem található.

Meglévő infrastrukturális elem egy 132 kV-os légkábel. település határának teljes hosszan végigfut egy települési mellékút. Szintén Isaszeg közigazgatási érinti egy, a kerepesi külterület délkeleti részén található regionális hulladéklerakó területének 1.000 méteres védőövezete.



Isaszeg
település

nincs. A

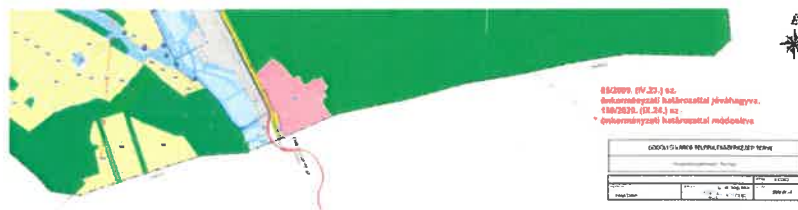
szánt

A két
tervezett
területét

20. ábra Kerepes Településszerkezeti Terve
(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

4.2.2 Gödöllő

Gödöllő szerkezeti terve az önkormányzat a 159/2020. (IX.24.) sz. határozatával módosított 85/2009. (IV.23.) sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terv. Gödöllő Isaszegtől északra fekszik. A két település közigazgatási határán nagyrészt erdő, kisebb részt általános mezőgazdasági, vízgazdálkodási és ipari-gazdasági területek találhatók. A két települést a 3101. sz. összekötő út, valamint a MÁV 80 sz. vasútvonala köti össze. Ezen kívül található nagyfeszültségű szabad vezetékek, valamint középnyomás- és nagynyomású földgázvezetékek is. A tervezett elemek között található egy további nyomvonal-korrekción a 3103 sz. mellékúton, a szintbeni vasúti átjáró felüljáróval való kiváltására.

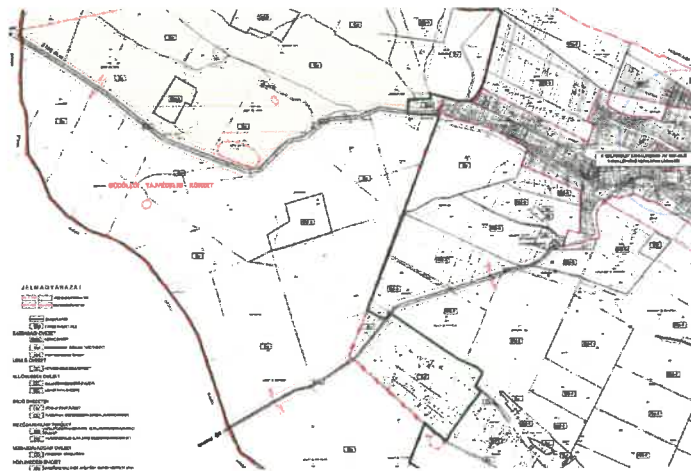


21. ábra Gödöllő Településszerkezeti Terve

(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

4.2.3 Valkó

Valkó hatályos településszerkezeti terve nem áll rendelkezésre. Valkó Nagyközség hatályos helyi építési szabályzatát a Képviselő-testület 5/2006. (III. 13.) Kt. rendeletével fogadta el. Valkó település Isaszeg településhez Ev jelű védőerdő övezetekkel csatlakozik Isaszeghez. Az övezeti terv a Valkói utat jelöli még 50,0 – 50,0 méteres védőtávolsággal.



Valkó Köterületi Övezeti Terve
Forrás: media-valko.hu

4.2.4 Dány



22. ábra Dány Településszerkezeti Terve
(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

Dány Község Önkormányzata a helység Településszerkezeti tervét a 95/2017. (VII.6.) sz. határozatával fogadta el, és a 75/2018. (VII.16.), valamint a 93/2020. (X. 29.) sz. határozataival módosította. A két település közigazgatási határán javarészt erdőterületek húzódnak, kisebb részt falusiaslakó- és általános mezőgazdasági terület. Dány és Isaszeg közt a 3102 sz. országos mellékút biztosítja a közlekedési kapcsolatot.

4.2.5 Sülysáp

Sülysáp hatályos településszerkezeti terve a 106/2020. (X.15.) ÖKT határozata Sülysáp város településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 164/2017. (X. 26.) módosításáról. A településszerkezeti tervben foglaltak alapján Sülysáp védelmi erdőterületekkel (Ev), gazdasági erdőterületekkel (Eg) és mezőgazdasági területekkel (Má) csatlakozik Isaszeg településhez. A két település között a terv közvetlen közlekedési kapcsolatot és áthaladó műszaki infrastruktúrahálózatot nem jelöl. A települések határában Natura 2000 védettségű terület és ex-lege védett láp terület található.



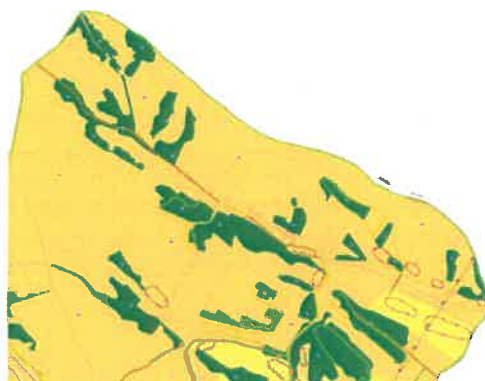
23. ábra Súlysáp Településszerkezeti Terve, szerkezeti tervlap kivonat
(Forrás: sulysap.hu)

4.2.6 Pécel

Pécel Város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) felülvizsgálata 2019-ben kezdődött meg, Pécel új településrendezési eszközei 2022 év nyarán kerültek elfogadásra:

- Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 192/2022. (VI. 30.) sz. határozattal fogadta el Pécel Város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT).
- Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2022. (VI. 30.) számú rendelettel hagyta jóvá Pécel Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ).

A TSZT és a HÉSZ a hatálybalépése óta több alkalommal módosult. Pécel Iszaszeg településhez mezőgazdasági (má) és védelmi erdő (Ev) területekkel csatlakozik, a közigazgatási határ mentén több száz méteres sávban az országos ökológiai hálózat részét képező magterülettel.

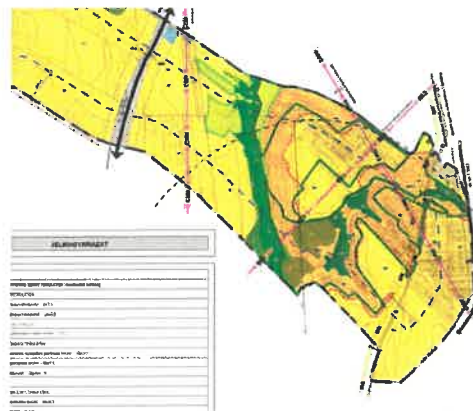


24. ábra Pécel Településszerkezeti Terve, szerkezeti tervlap kivonat
(Forrás: tervezői adatszolgáltatás)

4.2.7 Kistarcsa

Kistarcsa jelenleg hatályos településszerkezeti terve a 152/2015. (IX.02.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv. Az alábbi településszerkezeti tervlap kivonat az ezen 152/2015. (IX.02.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv, a 163/2017. (VIII.30.), 174/2017. (IX. 27.) , 211/2020. (IX.30.) és a 212/2020. (IX. 30.), a 7/2021. (I. 21.) és a 36/2021. (II.24.) határozattal módosított egységes szerkezeti tervlap kivonata.

A szerkezeti tervlap jelöli a két település közigazgatási határán húzódó 3102. j. ök. út nyomvonalát. A nyomvonalon túl Kistarcsa Isaszeg településhez mezőgazdasági (Má), védelmi erdő (Ev) és honvédségi területtel (Kb-Hv) kapcsolódik, a védelmi erdőterületet érintően az országos ökológiai hálózat magterületével.



4.3 Tervi előzmények: érvényes településfejlesztési döntések és azok megvalósulása

4.3.1 Hatályban lévő településrendezési eszközök

Isaszeg Város képviselő-testülete 2022. december 16-án 244/2022. (XII. 16.) Kt. határozatában elfogadta Isaszeg város Integrált Városfejlesztési Stratégia elkészítéséhez szükséges fejlesztési javaslatokat.

Isaszeg város hatályos településszerkezeti tervét 2010-ben, a 198/2010 (IX. 23.) sz. képviselő-testületi határozattal fogadták el, melyet – részterületeket érintve – több ízben módosítottak. (Módosító rendeletek: A város hatályos Helyi Építési Szabályzatát a többször módosított 30/2004. (XI. 8) számú önkormányzati rendelet határozza meg. (Módosító

rendeletek: 25. ábra Kistarcsa Településszerkezeti Terve, szerkezeti tervlap kivonat 30/2005 (XI. 4.), 13/2006. (IX.20.), 20/2006. (XII. 22.), 24/2010. (IX. 23.), 18/2011. (IV. 27.), 11/2012.(III. 28), 22/2013.(IX. 18.))

Az Előterjesztésben rögzítettek alapján Isaszeg fejlesztésre fordítható terület mértéke az alábbi lehet a jogszabályi követelményeknek megfelelően: A „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 40.§ (1) bek. alapján a település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.

Isaszeg	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területe (ha)	Település térség területének aránya (%)
	5483,92	874,42	15,95%

Maximális fejlesztési terület (új beépítésre szánt) 874,42x0,02=17,48 ha

A magánérdekből történő fejlesztések esetén minden esetben településrendezési szerződés megkötése indokolt, ahol a fejlesztő vállalásai is rögzítésre kerülnek, hiszen a rendezési terv hatálybalépésével ingatlan értéknövekedés jön

létre. A szerződésben ugyancsak tisztázni kell a keletkezett többlet önkormányzati feladatok (közvilágítás, közművesítési lehetőség és egyéb közszolgáltatások igénye) költségvállalási igényét is.

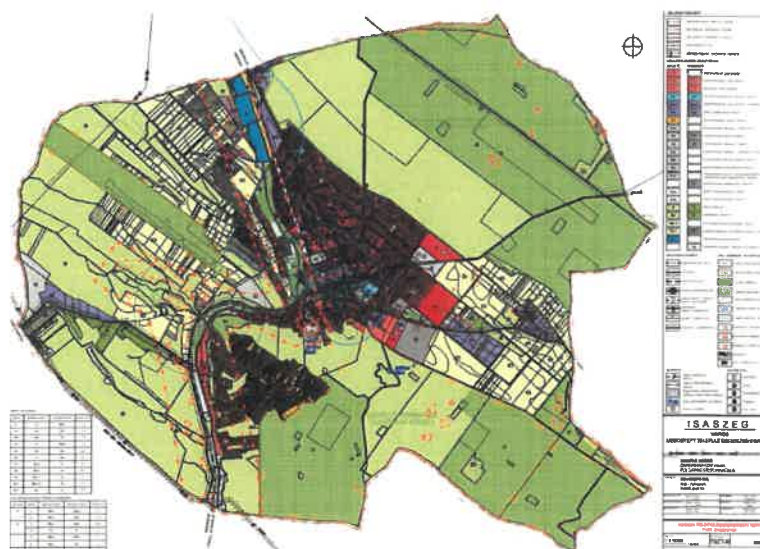
A 244/2022. (XII. 16.) Kt. határozatában elfogadott Isaszeg város Integrált Városfejlesztési Stratégia elkészítéséhez szükséges fejlesztési javaslatok, valamint a 1/2023. (I. 19.) Kt. határozatában elfogadott módosítási program elemek a következők:

Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Integrált Városfejlesztési Stratégia és Település Terv elkészítéséhez az alábbi fejlesztési javaslatokat támogatta a határozat mellékletét képező, a változtatásokat tartalmazó településrendezési vázlat terv (a mellékletben látható olvasható méretarányban) szerint.

1. A főutak mentén (Rákóczi, Kossuth, Ady) a kialakult építési vonal legyen a mérvadó, azokon a területeken, ahol jelenleg is előkert van az a továbbiakban is fennmaradjon. Az előkert használatához a minimális zöldfelület előírásra kerüljön. (csak szabályozási tervet érint)
2. A főutak mentén a városias beépítések kialakulásának elősegítése okán a Kossuth utca esetében az Aulich utcáig húzódjon ki a településközponti vegyes terület, ugyan így az Aulich utca mentén is vegyes terület legyen a kereskedelmi és szolgáltató egységek elhelyezésének biztosításával. (fejlesztési és szabályozási tervet érint)
3. A lehetséges helyeken belső tömbfeltáró utak tervezése szükséges a kihasználatlan kert -területek hasznosítására. (fejlesztési és szabályozási tervet érint)
4. A református templom környezetének övezeti rendezése szükséges, a templommal szomszédos területek összevonhatósága és telekalakítási folyamatai miatt (csak szabályozási tervet érint)
5. A Városháza mögötti SZT-4 szabályozási tervlappal szabályozott területen felül kell vizsgálni az övezeteket és növelni kell a zöldterületeket a parkban elhelyezhető közösségi funkciók megvalósíthatósága érdekében. (fejlesztési és szabályozási tervet érint)
6. Az SZT-2 szabályozási tervlappal szabályozott területen (Benkovics utca) továbbra is fenn kell tartani a jelenleg tervezett fejlesztési területeket, vagy helyi energiatermelési potenciál fejlesztésére napelempark kerüljön megvalósításra. (nem jelent változást, vagy napelempark létrehozása esetén fejlesztési és szabályozási tervet érint)
7. A településterv készítésénél nem csak az átmenő kerékpárút hálózat számára kell területet biztosítani, hanem a belső hálózat fejlesztési lehetőségét is meg kell teremteni (belső kerékpárút hálózat, intézményi kerékpártárolók, Kossuth utca településképi fejlesztése). (fejlesztési és szabályozási tervet érint)
8. A „Dányi úti lakópark” melletti turisztikai területeket a továbbiakban is fejlesztési területként fenn kell tartani. A terület közelében lévő Prompt-H Kft. tulajdonában lévő ingatlanok lakóterületi övezetté minősítése és a lakóterületben zárványként megmaradó iparterületek megszüntetése. (nem jelent változást, terv szinten már megvalósult)
9. A Rákos-patak menti Öreghegy alatti Má besorolású területeken új üdülő övezet kialakítása, mely magán kezdeményezésű fejlesztés. „A” jelű terület (072/11,12,13,15,3,8,9 hrsz. és 070/6,/17 hrsz.) Különleges nem beépítésre szánt terület javasolt (max. 10% beépíthetőséggel).
10. A meglévő üdülő övezetekben a szabályozásban az üdülő jelleg erősítése. (csak szabályozási tervet érint)

11. A Rákóczi út mentén a Templom utcáig tartó városközponti területet a továbbiakban is fenn kell tartani a jövőbeli városközpont fejlesztésére és ezt szabályozási eszközökkel is elő kell segíteni. (nem jelent változást, terv szinten már megvalósult)
12. **A Szoborhegyen a 48-as emlékmű környezetében a jelenlegi mezőgazdasági területet zöldterület övezetté kell módosítani az emlékhelyhez kötődő közösségi rendezvények létesítményeinek elhelyezhetősége miatt, figyelembe véve a Történelmi Emlékhely besorolással kapcsolatos jövőbeni elvárásokat. „B” jelű terület (fejlesztési és szabályozási tervet érint)**
13. **Az Erkel utca közepén lévő védőerdő övezetét zöldterület-park övezetté kell módosítani a lakossági igényeknek megfelelő szabadidős tevékenységekre alkalmas területté. (fejlesztési és szabályozási tervet érint)**
14. **A szennyvíztisztító körüli területen az elkészült telekalakítások és meglévő övezetek összhangját meg kell teremteni a tisztítómű tevékenységének további fejleszthetősége érdekében. „C” jelű terület (fejlesztési és szabályozási tervet érint) 1,7 ha**
15. **A Nagytarcsai-Péceli út csomópontjában a működő kereskedelmi vállalkozások fejleszthetőségét biztosítani kell. „D” jelű terület (fejlesztési és szabályozási tervet érint) 1,2 ha**
16. **Az ipari fejlesztési területek fejlesztési és szabályozási ütemének felülvizsgálata szükséges az elmúlt évek fejlesztési tendenciái figyelembevételével. (fejlesztési és szabályozási tervet érinthet)**
17. **Dobó utca 0145/56,57 hrsz. lakóterületté váljon. „E” jelű terület (fejlesztési és szabályozási tervet érinthet) 0,5 ha**
18. **Övezeti határok módosítása lakóterületeknél (155,156 hrsz, 2763/1 hrsz.)**
19. **Buda utca 105,106 hrsz. Má jelű művelési ágból lakóterület besorolást kapjon (fejlesztési és szabályozási tervet érinthet), „F” jelű terület: 0,3 ha**
20. **A 036/16-66 hrsz-ú „Pap-hegyi” ingatlanok Má-t1 övezeti besorolásból üdülő területi besorolásba kerüljenek (fejlesztési és szabályozási tervet érinthet) „G” terület: 5,3 ha**
21. **A 0146/26 hrsz-ú ingatlan Má-t1 övezeti besorolásból beépítésre szánt mezőgazdasági központ területté kerüljön átsorolásra, Nemzeti Biodiverzitás- és Génmegőrzési Központ területe (fejlesztési és szabályozási tervet érinthet) „H” terület: 1,8 ha**
22. **Kodály Zoltán u. melletti 04/7 hrsz-ú teljes mezőgazdasági terület váljon lakóterület fejlesztési területté, (fejlesztési és szabályozási tervet érinthet) „I” terület: 8,2 ha**

Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magánérdekből történő településfejlesztéseket kizárólag abban az esetben támogatja, amennyiben a településfejlesztést kezdeményező és az Önkormányzat között településrendezési szerződés kerül megkötésre.



26. ábra A változtatásokat tartalmazó településrendezési vázlat
 Forrás: 244/2022 (XII. 16.) Kt. határozat melléklete

4.3.2 Hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos településszerkezeti terv (KT 198/2010 (IX.23.)) az elmúlt években többször módosult. A főbb szerkezeti elemek nem változtak. A tervezett fejlesztések közül a Szentgyörgy pusztai gazdasági terület beépítése valósult meg.

4.3.3 Településképi Arculati kézikönyv és Településképi Rendelet

Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Települési Arculati kézikönyvét a **25/2018. (IX. 19.) Kt. határozatában fogadta el.**

A településképi rendeletét a 13/2018. (IX. 19.) döntésével fogadta el.

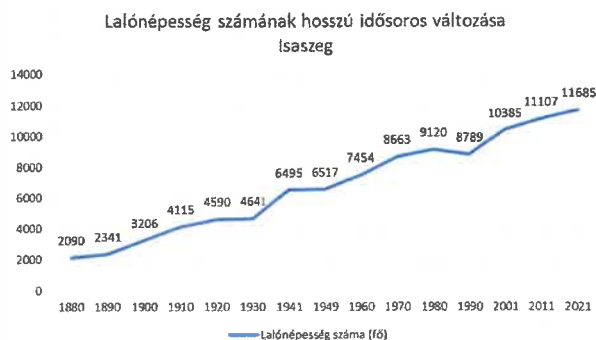
Ezek a településképvédelmi szolgáló dokumentumok ma is hatályosak.

5 A település társadalma

5.1 Demográfiai mutatók

5.1.1 A népesség számának változása

A 2021-es statisztikai adatok alapján a település lakónépessége 11.685 fő. A népességszám változásának a 19. sz. végétől napjainkig tartó hosszú idősoros trendjét szemlélteti a következő ábra. A lakosság száma a vizsgált időszakban folyamatos növekedést mutat.

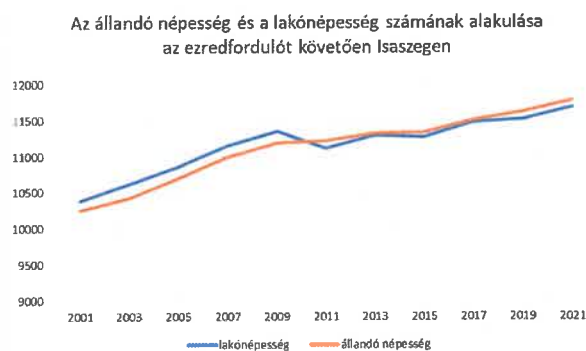


27. ábra A lakónépesség számának alakulása Isaszegen
(Forrás: KSH Népszámlálási Digitális Adattár)

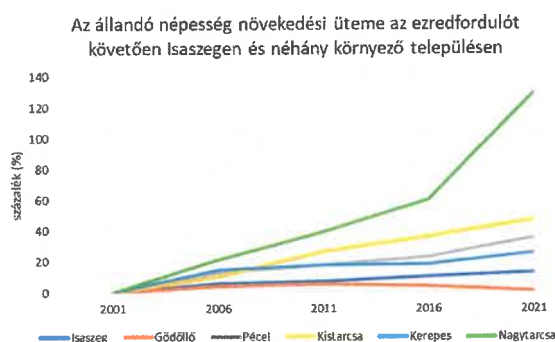
Az ezredforduló utáni időszakban, a lakónépesség és az állandó népesség számának egymáshoz viszonyított változását mutatja be a következő ábra. A lakónépesség a településen jelen lévő népesség, az állandó lakhellyel és a tartózkodási hellyel rendelkezőket együtt jelenti. A lakónépességbe nem számítják bele, akinek állandó lakcíme ugyan a településen van, de a tartózkodási helye máshol található. Az ábráról leolvasható, hogy mindkét mutató növekszik az adott időszakban, de a 2010-es évek elejétől az állandó népesség száma meghaladja a lakónépesség számát.

A növekedés üteme a vizsgált időszak közepétől mérséklődő tendenciát mutat.

A 29. ábra az állandó népesség növekedés ütemét ábrázolja Isaszeg és néhány környező település tekintetében, az ezredfordulót követően. Az ábrán jól látszik, hogy Isaszeg népességének növekedése emelkedő ugyan, de mérséklődő ütemű.



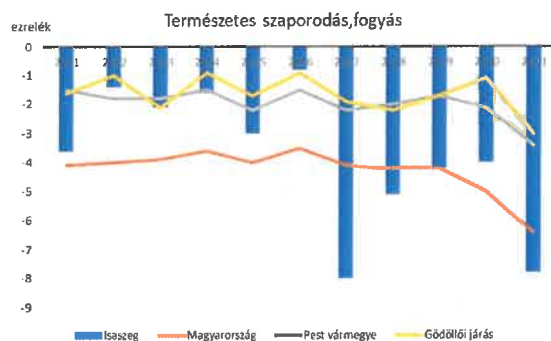
28. ábra Az állandó népesség és a lakónépesség számának alakulása Isaszegen
(Forrás: TEIR)



29. ábra Az állandó népesség az ezredfordulót követően Isaszegen és néhány környező településen
(Forrás: TEIR)

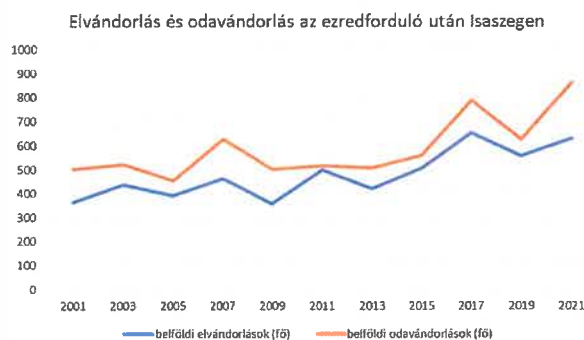
Egy településen a népesség számának változását a születések és halálozások, illetve az oda-és elvándorlások egyenlege befolyásolja.

A születések és halálozások egyenlegéből képzett mutató, a természetes szaporodás, fogyás alakulását mutatja a következő ábra, melynek segítségével Isaszeg adatai összevethetők a járási, vármegyei, illetve az országos adatokkal. Az ábráról leolvasható, hogy Isaszeg értékei az utóbbi tíz évben alacsonyabbak, mint a járási és a megyei adatok, sőt néhány évben az országos adatoknál is alacsonyabb értéket vesznek fel.



30. ábra Természetes szaporodás, fogyás
(Forrás: TEIR)

A településre odavándorlók és elvándorlók számának alakulását az ezredfordulótól napjainkig szemlélti az alábbi ábra. Mindkét mutató változó intenzitású, növekvő tendenciát mutat, ugyanakkor az odavándorlások száma minden évben magasabb az elvándorlásokénál.



31. ábra Elvándorlás és odavándorlás az ezredforduló után Isaszegen
(Forrás: TEIR)

Az utóbbi évtized vándorlásainak 1000 lakosra vetített egyenlegét Isaszegen - összevetve a járási és a vármegyei adatokkal – szemlélteti a 32. ábra. A vizsgált időszakban a település vándorlási egyenlegének változási iránya követi a járási és a vármegyei trendeket, ugyanakkor értékeit tekintve a legtöbb évben nem éri el a járási, illetve a vármegyei mértéket. Kiugróan magas a 2021-es érték, azt azonban nem látjuk még hogy ez a trendek megváltozásának kezdete-e vagy csak egy egyedi jelenség.



32. ábra Vándorlási egyenleg 1000 lakosra vetítve
(Forrás: TEIR)

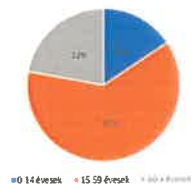
Összefoglalás: Isaszeg lakossága mérséklődő ütemben, folyamatosan növekszik. A növekedés elsősorban a vándorlási egyenlegből következik. A természetes szaporodás, fogyás értéke az utóbbi évtizedben rendre negatív, az évtized második felében elszakad a járási, megyei trendektől, és az alacsonyabb országos átlag irányába mutat.

5.1.2 A népesség összetétele

Kor, nemek

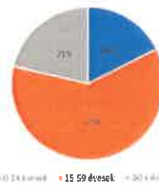
Isaszeg, illetve a Gödöllői járás lakosságának korszerkezetét ábrázolja a következő két ábra. Isaszeg állandó népességének korösszetétele csaknem azonos a járási átlaggal: a 0-14 évesek aránya 2 százalékponttal alacsonyabb, ugyanakkor a 60 év felettiek aránya 1 százalékponttal alacsonyabb, mint a járási átlag, tehát a társadalom szerkezete „öregebb” a járási átlagnál.

Állandó népesség kor szerinti összetétele
Isaszeg 2021



33. ábra Az állandó népesség korszerkezete:
Isaszeg (2021)

Állandó népesség kor szerinti összetétele
Gödöllői járás 2021

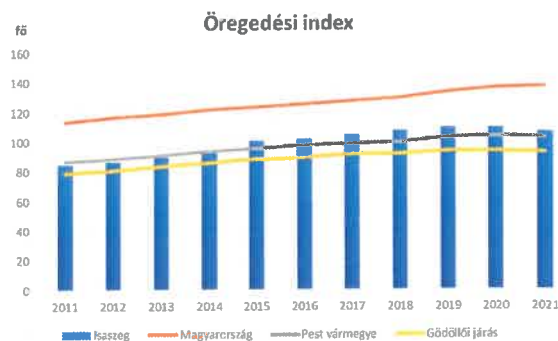


34. ábra Az állandó népesség korszerkezete:
Gödöllői járás (2021)

(Forrás: TEIR
alapján saját
szerkesztés)

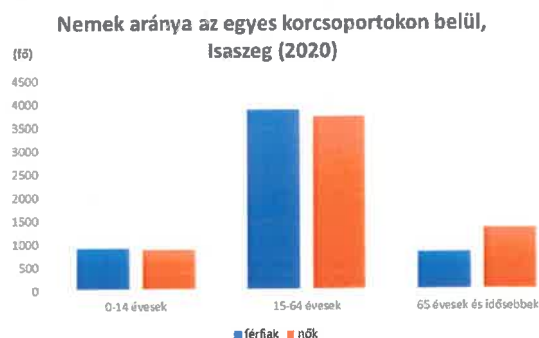
Egy településen az öregedés mértékét az öregedési index számításával szemléltetik. Az öregedési

index azt mutatja, hány 65 év feletti jut 100 fő 0-14 éves korúra. Látjuk, hogy az elmúlt évtized értékei a fenti megállapítást támasztják alá: az öregedési index mértéke lassú növekedést mutat, kissé meghaladva a járási, és a vármegyei átlagot is – ugyanakkor jóval az országos átlag alatt marad.



35. ábra Az öregedési index alakulása az elmúlt évtized során
(Forrás: TEIR alapján saját szerkesztés)

Az egyes korcsoportokon belül a nemek arányának megoszlását szemlélteti a következő ábra. Látjuk, hogy a 0-14 éves, illetve a 15-64 éves korcsoportokban a férfiak vannak többségben, a 65 évesek és idősebbek korcsoportjában pedig a nők. Ez a trend megegyezik az országos trendekkel.

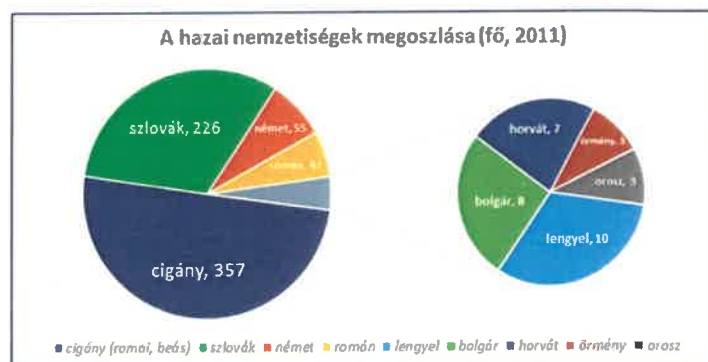


36. ábra Nemek aránya az egyes korcsoportokon belül, Isaszeg (2020)
(Forrás: TEIR alapján saját szerkesztés)

A 2011-ben, a népszámlálási adatok szerint Isaszegen 3124 háztartás volt, melyből 911 háztartás mindössze egyetlen főből áll (ez a háztartások 29%-a).

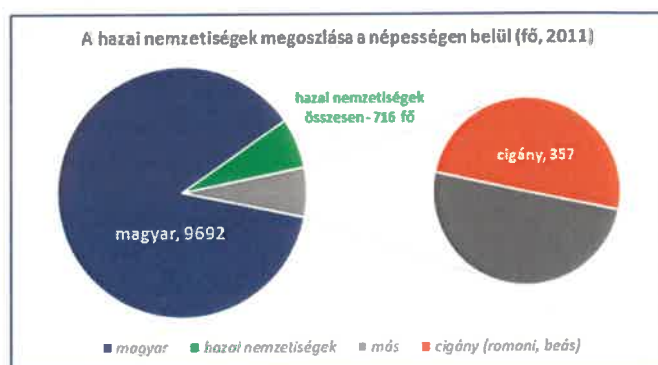
Nemzetiségek

A hazai nemzetiségek megoszlását a 37. ábra mutatja be – frissebb adatok hiányában a 2011-es népszámlálás vizsgálataira hagyatkozva. Ahogy számos más magyarországi település esetében, itt is kiemelkedik a magukat cigány nemzetiségűnek vallók száma (357 fő). Szlovák nemzetiségű 226 fő a településen, ezt követi a német (55 fő) és a román nemzetiség (42). Ezeken túl már csak kis számú helyi nemzetiségi csoportokról beszélhetünk, a népszámláláskor lengyel (10 fő), bolgár (8 fő), horvát (7 fő), örmény (3 fő) és orosz (szintén 3 fő) nemzetiség volt megtalálható a településen.



37. ábra A hazai nemzetiségek megoszlása Isaszegen (2011)
(Forrás: Isaszeg ITS Megalapozó Vizsgálata)

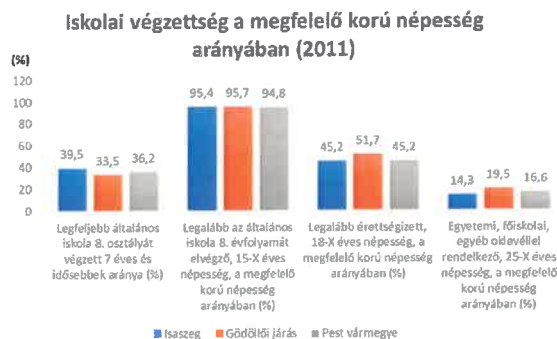
A nemzetiségen népességen belüli megoszlását a 38. ábra mutatja be. A település népességéből a magyarok 86,91%-ot tesznek ki, a maradék 13,09% a nemzetiségi lakosság. Itt is szemléletes a cigányok többsége: a nemzetiségi népesség körülbelül felét, 49,8%-ot tesznek ki (ez 357 főt jelent).



38. ábra A nemzetiségek megoszlása Isaszegen (2011)
(Forrás: Isaszeg ITS Megalapozó Vizsgálata)

Képzettség

A lakosság iskolai végzettségéről a 2011-es évi népszámlálási adatai állnak rendelkezésre. Az alábbi ábrán az Isaszegi, a Gödöllői járási és a Pest vármegyei adatokat látjuk, az adott végzettség arányát a megfelelő életkorú lakosság arányában. Isaszeg adatai közel azonosak a járási, illetve a vármegyei adatokkal, azonban a felsőfokú végzettségűek aránya némileg alacsonyabb a járási, megyei értékeknél.

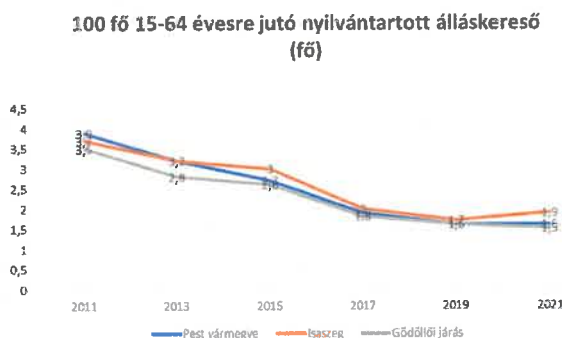


39. ábra Iskolai végzettség a megfelelő korú népesség arányában (2011)
(Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés)

Foglalkoztatottság

A foglalkoztatásról a 2011-es népszámlálás adatai állnak rendelkezésünkre. Ekkor a háztartások 43%-ában nincsen foglalkoztatott, ugyanakkor a lakosság 40,2% a foglalkoztatottak közé számít.

A nyilvántartott álláskeresők száma az utóbbi években – összevetve a járási és a vármegyei adatokkal – az alábbi ábra szerint alakul:



40. ábra Munkanélküliségi ráta
(Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés)

A 41. ábra a munkanélkülieken belül az egyes hátrányos helyzetű csoportok arányának alakulását mutatja az utóbbi évtized során. Ebben az időszakban a pályakezdő munkanélküliek száma egyértelműen csökkent, míg a nők aránya enyhé emelkedést, illetve az alacsony iskolai végzettségűek aránya egy enyhé emelkedés után újra csökkenő arányt mutat.



41. ábra Hátrányos helyzetű csoportok aránya a munkanélkülieken belül, Isaszeg

(Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés)

5.1.3 A lakások száma, jellemzői

A lakásállomány adatait a többnyire tíz évente tartott népszámlálások során méri fel. „Legfrissebb” adatként jelenleg a 2011-es népszámlálás adatai állnak rendelkezésünkre. A lakások számának alakulást szemlélteti 1949-től napjainkig Isaszegen a következő ábra.



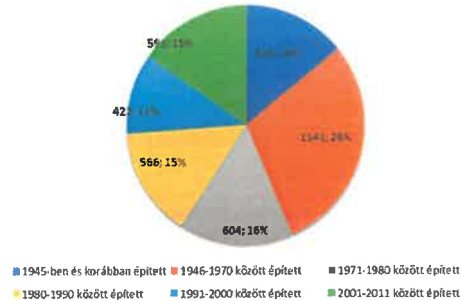
42. ábra A lakások számának változása Isaszegen 1949-től napjainkig

(Forrás: TEIR és KSH Digitális Adattár alapján saját szerkesztés)

A lakások száma a vizsgált időszakban 2011-ig egyenletesen növekvő tendenciát mutat. 2011 és 2021 között továbbra is növekszik a lakások száma, de lassúbb ütemben. Míg 1949-ben 1295 lakást, addig 2011-ben 3870 lakást írtak össze a településen. A 3870 db lakás (2011-ben) 3513 lakóházban helyezkedett el. Az egylakásos lakóházak száma: 3327, ami az összes lakóház csaknem 86%-a. A lakóházak közül mindössze 20 db volt ekkor emeletes (a többi földszintes), illetve 2777 db lakás családi ház jellegű épületben helyezkedett el, és csupán 93 lakást találhattunk a társasházi és öröklakás kategóriában.

A 43. ábra településen lévő lakásállomány építési évek szerinti megoszlását mutatja a 2011-es adatok szerint. Az ábra alapján elmondható, hogy a lakások 33%-a 1970 előtt épült, 1970 és 1990 között a lakások 31%, 1991 és 2011 között a lakások mindössze 26%-a épült.

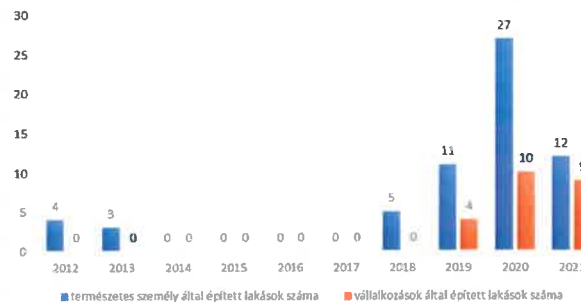
Lakásállomány építési idő szerint, Isaszeg 2011



43. ábra A lakásállomány összetétele építési idő szerint, Isaszeg, 2011

(Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés)

A közelmúltban épített lakások száma, Isaszeg

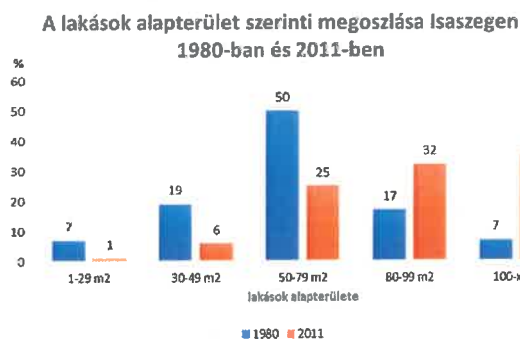


44. ábra A közelmúltban épített lakások száma, Isaszeg

(Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés)

A 44. ábra a 2011-től napjainkig a természetes személyek, illetve vállalkozások által épült lakások számát ábrázolja. Helyi önkormányzat, központi költségvetési szerv, illetve lakásszövetkezet nem épített lakást. Ha ezen időszak lakásépítései összevetjük az előző ábrán látható, egy évtizeddel korábbi (2001-2011 között) épült lakásépítések számával, kitűnik, hogy míg 2001-2011 között 591 db lakás épült, addig 2012-2021 között mindössze 85 db. Ez csupán a 14%-a az előző évtizedbeli értéknek.

A 45. ábra a településen található lakásállomány alapterület szerinti megoszlását mutatja, 1980-ban és 2011-ben. Az ábráról leolvasható: míg 1980-ban a lakásállomány 26% volt 40m²-nél kisebb, és további 50%-a volt 40m² és 80m² közötti alapterületű – addig 2011-ben a 40m² alatti lakások aránya 7%-ra, a 40-80m² alapterülettel rendelkező lakások aránya 25%-ra csökkent a lakásállományon belül. A 80m² és annál nagyobb alapterülettel rendelkező lakások aránya viszont jelentősen megnőtt. Míg 1980-ban a lakások 24%-ának van legalább 80m² alapterülete, ez az arány 2011-re 67%-ra növekedett.



45. ábra A lakások alapterület szerinti megoszlása Isaszegen 1980-ban és 2011-ben
(Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés)

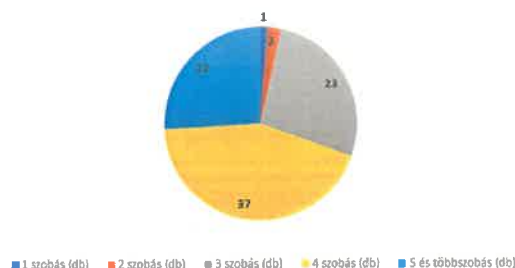


46. ábra A lakások szobaszám szerinti megoszlása Isaszegen 1990-ben és 2011-ben
(Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés)

Az 46. ábra a település lakásállományának szobaszám szerinti megoszlását mutatja 1990-ben és 2011-ben. A lakások alapterületének növekedésével együtt a többszobás lakások aránya is megnőtt. A 2011-es népszámlálási adatok külön tartalmazzák a 4 és többszobás lakások számát is, ami

A 47. ábra a 2011 után épült lakások szobaszám szerinti megoszlását ábrázolja. Az ábráról leolvasható, hogy az ezen időszak alatt épült 85 lakásból 59-ben van 4 vagy több szoba, az összes, ez időszakban épült lakás csaknem 70%-a. Az ebben az időszakban épült lakások mindegyike családi házas formában épült.

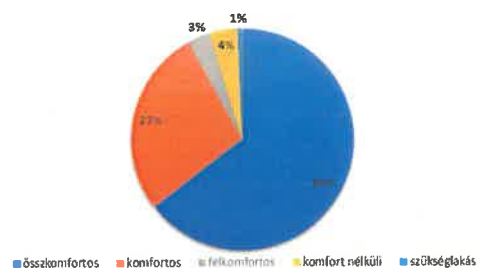
2012-2021 között épített lakások szobaszám szerint, Isaszeg



47. ábra 2012-2021 között épített lakások szobaszám szerint, Isaszeg
(Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés)

A 48. ábra a lakásállomány komfortfokozat szerinti megoszlását mutatja a 2011-es népszámlálási adatok szerint. A lakásállomány összesen 92%-a tartozik a komfortos, illetve összkomfortos kategóriák egyikébe, ugyanakkor 5% tesz ki a szükség- illetve komfort nélküli lakások aránya.

**Lakásállomány komfortfokozat szerint
Isaszeg, 2011**



48. ábra A lakásállomány megoszlása komfortfokozat alapján, Isaszeg, 2011
(Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés)

Isaszegen a lakások, illetve a háztartások közművekkel való ellátottságát 2011-ben illetve 2021-ben, a 49. és az 50. ábra szemlélteti.

A 49. ábra szerint mind a közüzemii ivóvízhálózatba, mind a közcsatorna hálózatba bekapcsolt lakások száma növekedett. Ezzel párhuzamosan növekedett a kiépített ivóvízvezeték- hálózat hossza (2011-ben:65,7km; 2021-ben:69,1km), illetve a kiépített közcsatornahálózat hossza is (2011-ben: 54,6 km; 2021-ben: 57,3 km.)



49. ábra Ivóvíz- illetve a közcsatornahálózatba bekapcsolt lakások száma Isaszegen 2011-ben és 2021-ben

(Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés)

Az 50. ábra a háztartási gáz- illetve villamosenergiafogyasztók számát mutatja 2011-ben és 2021-ben. 2021-ben mind a háztartási gázfogyasztók, mind a villamosenergiafogyasztók száma kismértékű csökkenést mutat.



50. ábra Háztartási gáz- illetve villamosenergiafogyasztók száma Isaszegen 2011-ben és 2021-ben

(Forrás: TEIR adatok alapján saját szerkesztés)

5.1.4 A társadalom térbeli rétegződése

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.§. 8. pontja szerint a szegregált, vagy szegregációval veszélyeztetett terület „a szegregációs mutatóval lehatárolt olyan egybefüggő terület, amelyen az alacsony társadalmi státuszú családok koncentráltan élnek együtt vagy a társadalmi státuszcsökkenés jelei tapasztalhatók, ezért a területen közösségi beavatkozás szükséges”.

A szegregációs mutató a rendelet 10. melléklete szerint meghatározott módon, a legutolsó népszámlálási adatok alapján a Központi Statisztikai Hivatal által számított mutató. A mutató a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és munkajövedelemmel nem rendelkezők arányát jelöli az aktív korúakon (15-59 év) belül. A település területén belül olyan egybefüggő tömböket határolnak le, amelyekre együttesen jellemző, hogy a szegregációs mutató az (egy-egy településtípusokhoz rendelt) határértéknek megfelel.

A 10. mellékletben felsorolt településtípusok közül Isaszeg a „2000 főnél népesebb város és község” kategóriába sorolható. Így **szegregációval veszélyeztetett terület** alatt az a terület értendő, ahol a **szegregációs mutató értéke nagyobb egyenlő mint 30%, de kisebb mint 35%.**

Szegregált terület pedig az, ahol a **szegregációs mutató nagyobb egyenlő, mint 35%.** További kritérium még (200 főnél népesebb települések esetén), hogy a **lehatárolt egybefüggő terület lakónépességének száma elérje az 50 főt.**

A KSH által szolgáltatott adatok szerint két szegregációval veszélyeztetett terület rajzolódik ki a településen, (ahol a szegregációs index értéke meghaladja a 30%-ot - 51. ábra).

(Forrás:

KSH



51. ábra Szegregációval veszélyeztetett területek, Isaszeg

adatszolgáltatás)

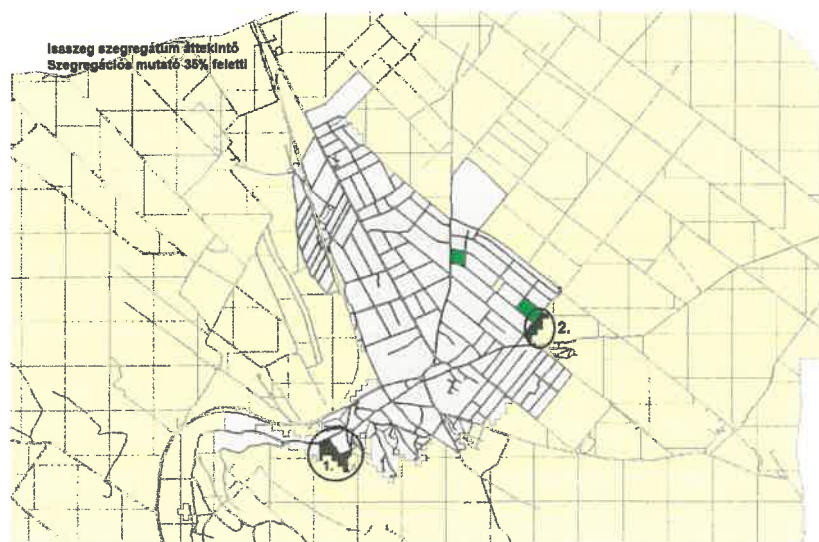
Az 1. szegregációval veszélyeztetett terület határai: Part u.-Buda u.- Csillag u.- Széchenyi u.-belterület határa. Itt 23 lakásban 56 fő él.

A 2. szegregációval veszélyeztetett terület határai: Május 1. u.-Hóvirág u.- Béke u.- Benkovics u.- Mátyás király u.- belterület határa. A területen 36 lakásban 169 fő a lakónépesség száma.

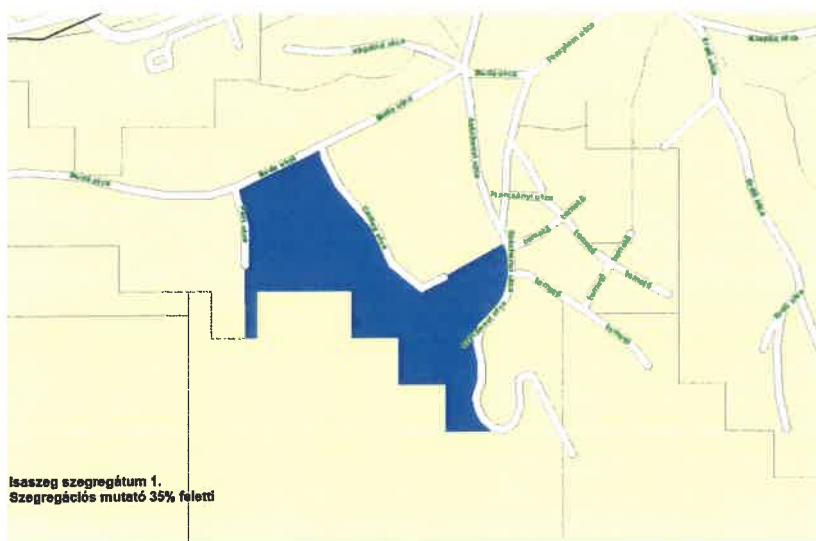
Az 52. ábra a szegregációval veszélyeztetett területeken belül kialakult szegregátumokat ábrázolja (itt a szegregációs mutató meghaladja a 35%-ot, illetve a lakónépesség száma meghaladja az 50 főt).

Az 1. szegregációval veszélyeztetett terület valójában egészében szegregátum (53.ábra), míg a 2. szegregációval veszélyeztetett területnek csak egy része alkot szegregátumot (54. ábra). Határai: Benkovics u.- Mátyás király u.- belterület határa. 15 lakásban 93 fő lakik itt.

(Forrás: KSH

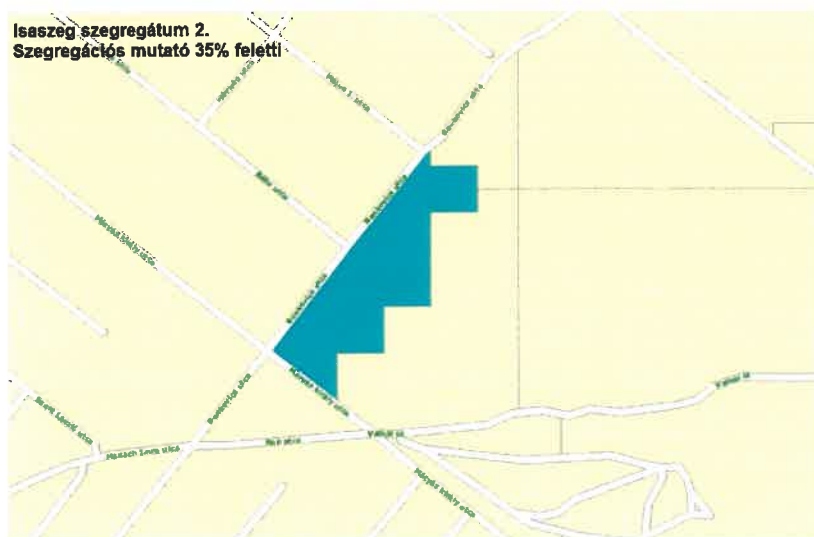


52. ábra Szegregátumok, Isaszeg
adatszolgáltatás)



53. ábra Isaszeg, 1. szegregátum
(Forrás: KSH adatszolgáltatás)

(Forrás: KSH



54. ábra Isaszeg, 2. szegregátum
(adatszolgáltatás)

A KSH által szolgáltatandó, a szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek helyzetelemzéséhez szükséges mutatók körét a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11. melléklete sorolja fel. A további ábrák ezen mutatók összevetését teszik lehetővé egymással, illetve a település egészére vonatkozó adatokkal.

Az elemzésben szereplő területek:

- Isaszeg teljes területe

- az 1. szegregátum (mely teljes egészében megegyezik az 1. szegregációval veszélyeztetett területtel – 51. és 53. ábra) határai: Part u.-Buda u.- Csillag u.- Széchenyi u.-belterület határa.
- a 2. szegregációval veszélyeztetett terület (51.ábra) határai: Május 1. u.-Hóvirág u.- Béke u.- Benkovics u.- Mátyás király u.- belterület határa.
- a 2. szegregátum (mely a 2. szegregációval veszélyeztetett terület egy részét képi - 51., 52., 54. ábra) határai: Benkovics u.- Mátyás király u.- belterület határa.

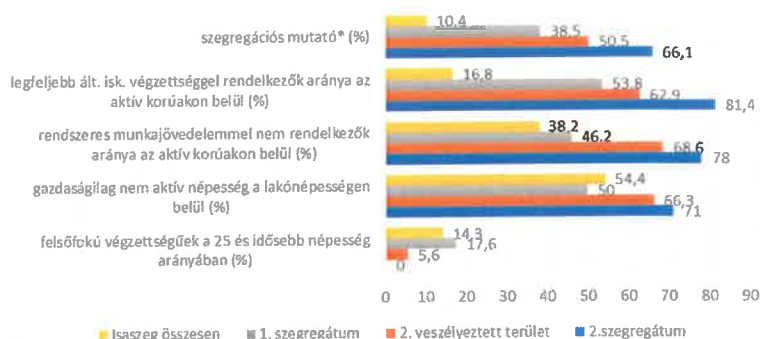
Az elemzés alá vont területeken az alábbiak szerint alakul a lakónépesség száma, illetve a lakásállomány:

Terület	Lakónépesség száma (fő)	Lakásállomány (db)
Isaszeg összesen	11152	3869
1.szegregációval veszélyeztetett terület = 1.szegregátum	56	23
2.szegregációval veszélyeztetett terület	169	39
2.szegregátum	93	15

(Forrás:

KSH

Néhány mutató a szegregációval veszélyeztetett területeken, szegregátumokban - Isaszeg



55. ábra Isaszeg, szegregációval veszélyeztetett területek, szegregátumok mutatói

adatszolgáltatás alapján saját

szerkesztés)

Az 55. ábrán elemzett mutatók mindegyike tekintetében a 2. szegregátum mutatja a legkedvezőtlenebb értékeket. Ezen a területen a legmagasabb a szegregációs mutató*, az alacsony iskolai végzettségűek aránya (81,4%), a gazdaságilag nem aktív lakónépesség (71%), illetve a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (78%). Ezen a területen nem él felsőfokú végzettséggel rendelkező.

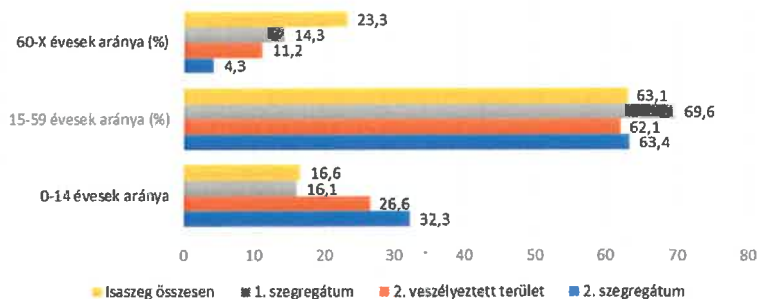
Az 1. szegregátum a 2. szegregátum értékeinél (és a 2. szegregációval veszélyeztetett terület értékeinél is) jóval kedvezőbb értékekkel rendelkezik. Két mutató értékei: a gazdaságilag nem aktív népesség aránya (50% - Isaszeg összesen: 54,4%), illetve a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya a 25 éves és idősebb népességen belül (17,6% - Isaszeg összesen: 14,3%) a teljes településre vonatkozó értékekénél is kedvezőbbek.

* A mutató a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és munkajövedelemmel nem rendelkezők arányát jelöli az aktív korúakon (15-59 év) belül.

(Forrás:

KSH

A lakónépesség korcsoportok szerinti összetétele a szegregációval veszélyeztetett területeken, szegregátumokban - Isaszeg



56. ábra Korcsoportok a szegregációval veszélyeztetett területeken, szegregátumokban - Isaszeg

adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés)

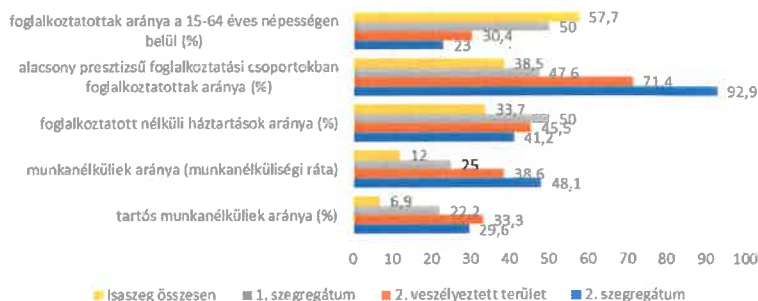
szekresztés)

A szegregálódó területek jellemzője a magas gyerekszám, a fiatal korszerkezet. Az 56. ábráról leolvashatjuk, hogy a 2. szegregátum korszerkezete hasonló a leginkább (a 0-14 évesek aránya 32,3%, illetve a 60 évesek és azon felüliek aránya mindössze 4,3%) - ehhez képest a 2. veszélyeztetett területen alacsonyabb a 0-14 éves korosztály aránya és kicsit magasabb a 60-x éveseké. Az 1. szegregátum ezen mutatók tekintetében is kicsit más képet fest: az aktív korúak aránya a teljes települési aránynál is magasabb, a 0-14 évesek aránya azonban alatta marad a települési átlagnak, csakúgy, mint a 60-x éveseké.

(Forrás:

KSH

A foglalkoztatottság és munkanélküliség mutatói a szegregációval veszélyeztetett területeken, szegregátumokban - Isaszeg



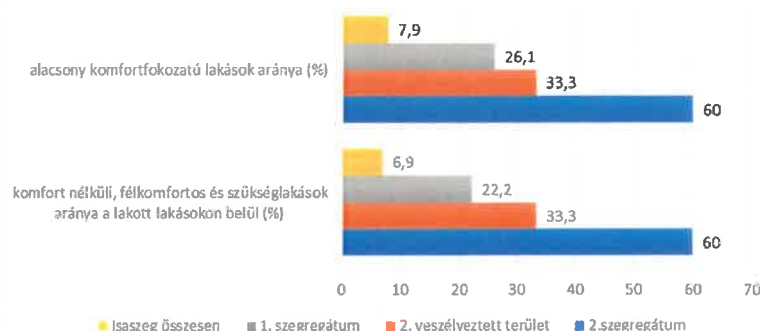
57. ábra A foglalkoztatottság és munkanélküliség mutatói a szegregációval veszélyeztetett területeken, szegregátumokban - Isaszeg

adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés)

Az 57. ábra a foglalkoztatottság és a munkanélküliség mutatóit vázolja fel az elemzett területeken. Az 1. szegregátum minden mutató tekintetében kedvezőbb helyzetben van a 2. szegregátumnál, de a 2. szegregációval veszélyeztetett területnél is.

A lakások jellemzői a szegregációval veszélyeztetett területeken, szegregátumokban - Isaszeg

(Forrás: KSH adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés)



6 A település humán

58. ábra Lakások jellemzői a szegregációval veszélyeztetett területeken, szegregátumokban - Isaszeg infrastruktúrája, közszolgáltatások

6.1 Humán közszolgáltatások

A településen a humán közszolgáltatásokat az Isaszegi Városüzemeltetési Szervezet és az Isaszegi Humánszolgáltató Központ koordinálja. A Városüzemeltetési Szervezet fő szerepköre alapító okirata szerint az önkormányzat tulajdonában lévő intézmények és közterületek teljes körű általános karbantartása, felújítása, közfoglalkoztatás, illetve gyermekétkeztetés bölcsődében és köznevelési intézményekben, valamint szociális étkeztetés. Az Isaszegi Humánszolgáltató Központ fő feladata a bentlakás nélküli nappali szociális ellátás, ezen kívül a szervezet működteti az Idősek Klubját.

6.1.1 Oktatás

Bölcsődék:

Intézmény neve, címe	Fenntartója	Élőzmények, jogelődök	Oktatási jellemzők
Isaszegi Aprók Falva Bölcsőde Isaszeg, Móricz Zs. u. 14	Isaszeg Város Önkormányzata	Bölcsődei ellátás kezdete: 1950 2004-től: „Segítőkéz” családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat, majd az Isaszegi Humánszolgáltató Központ tagintézménye 2020 óta önálló intézmény	férőhely: 22 fő, 2 csoport
Álom-Vár Bölcsőde Isaszeg, Kertész utca 7.	Magyar Pünkösdi Egyház Országos Cigánymisszó		

Óvodák:

Intézmény neve, címe	Fenntartója	Előzmények, jogelődök	Oktatási jellemzők
Isaszegi Hétszínvirág Óvoda Isaszeg, Madách u. 11. (hrsz: 2523)	Isaszeg Város Önkormányzata	1927-től: Óvoda 1994-től: I. sz. Napköziotthonos óvoda	férőhely: 8 csoport- 240 fő felszereltség: konyha feladatok: óvodai nevelés, oktatás, SNI-s gyermekek integrált nevelése
Isaszegi Bóbita Óvoda Isaszeg, Vadász u. 2. (hrsz: 1098/6, 1098/1,2)	Isaszeg Város Önkormányzata	1978-tól: Napköziotthonos Óvoda 1994-től: II. sz. Napköziotthonos Óvoda	férőhely: 5 csoport- 150 fő felszereltség: tornaszoba, konyha, sportpálya feladatok: óvodai nevelés, oktatás, SNI-s gyermekek integrált nevelése

Általános iskolák:

Intézmény neve, címe	Fenntartója	Előzmények, jogelődök	Oktatási jellemzők
Damjanich János Általános Iskola Isaszeg, Madách u. 1. (hrsz.: hrsz: 2490/1)	Dunakeszi Tankerületi Központ	1905-től: Isaszegi Állami Elemi Népiskola 1930-tól: Magyar Királyi Elemi Népiskola 1946-tól: Magyar Állami Népiskola Isaszeg 1958-tól: Damjanich János Általános Iskola 1994-től: Damjanich János Általános Iskola -SNI tagozatos oktatás: Isaszeg, Templom u. 11 (hrsz.: 443, Gazdakör-Elbédő – 2010-ig) és Isaszeg, Rákóczi út 12. (hrsz.: 445; – 2013-ig) -feladatellátási hely: Isaszeg, Madách u. 15. (hrsz 2521/3 – Sportcsarnok-2013-ig)	férőhely: 460 fő nappali oktatás, ebből 100 fő SNI tagozat létszáma; felnőtt esti oktatás: 25 fő felszereltség: 21 tanterem, könyvtár, természetlabor, sportpálya feladatok: nappali rendszerű oktatás (1-8 évfolyam), SNI-sek gyógypedagógiai oktatása (1-8 évfolyam), felnőtt esti oktatás
Klapka György Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola Isaszeg, Kossuth u. 85 (hrsz.: 1560)	Dunakeszi Tankerületi Központ	általános iskola: 1963-tól: Klapka György Általános Iskola művészeti iskola: 1993-tól: Zeneiskola; 2000-től: Alapfokú	férőhely: általános iskola: 300 fő, alapfokú művészeti oktatás: 125 fő

Telephely: Isaszeg, Tóth Árpád utca 1. (hrszt: 1329/6) Telephely: Isaszeg, Madách u. 1. – Damjanich János Általános Iskolában Telephely: Isaszeg, Dózsa Gy. út 2. (hrszt: 1657) Szent Erzsébet Katolikus Általános Iskola és Óvoda Isaszegi Telephelye Isaszeg, Templom u. 72. (hrszt. 6.)		Művészeti és Zeneiskola 2004-2007: Kós Károly Művészeti Iskola feladatok: alapfokú művészeti oktatás (1-12 évfolyam, előképző, alapfok, továbbképző) emelt szintű oktatás: idegen nyelv (angol, német), illetve ének-zene 1-8 évfolyamon	
			férőhely: 240 fő általános iskolai nevelés oktatás, 70 fő művészeti oktatás felszereltség: 9 tanterem, tornaszoba, könyvtár, sportpálya
			férőhely: 50 fő alapfokú művészeti oktatás felszereltség: 2 tanterem, könyvtár
			férőhely: 40 fő alapfokú művészeti oktatás felszereltség: 1 iskolai tanterem, 1 könyvtár
	Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága	alapító: Páli Szent Vincéről Nevezett Irgalmas Nővérek; Székhelyintézmény: Pécel telephelyi indulás: 2017; 2 osztállyal, 40 fővel; bővülés 8. osztályig felmenő rendszerben	férőhely: 2022/23-as tanévtől 160 fő, felszereltség: 9 tanterem, tornaszoba

Középiskola/többcélú, összetett intézmény:

Intézmény neve, címe	Fenntartója	Előzmények, jogelődök	Oktatási jellemzők
Gábor Dénes Óvoda, Általános Iskola, Gimnázium és Technikum	Magyar Pütkösdí Egyház	alapítás: 1997, Alapító: Isaszegi Gábor Dénes Számítástechnikai Oktató Alapítvány	férőhely: 50 fő óvodai nevelés, 260 fő általános iskolai nevelés, oktatás, 120 fő gimnáziumi nevelés-

Isaszeg, Gábor Dénes köz 1.			oktatás; szakképzés (technikum): 100 fő nappali rendszerű nevelés-oktatás, 50 fő felnőttoktatás nappali, 40 fő felnőttoktatás esti felszereltség: 2 db óvodai csoportszoba, 22 db tanterem, tornaszoba, konyha, könyvtár
-----------------------------	--	--	--

6.1.2 Egészségügyi ellátás

A településen négy háziorvos praktizál. Három orvosi rendelő az önkormányzat tulajdona, valamint egy saját rendelőben dolgozó vállalkozó orvos látja el az isaszegieket. A gyermekeket két gyermekorvos látja el, a rendelés a város egészségházában működik. A Védőnői Szolgálat alkalmazásában négy védőnő látja el a feladatokat a településen.

Az orvosi ügyelet hétköznapokon 18:00- 8:00-ig, hétvégén, ünnep- és munkaszüneti napokon 8:00-8:00-ig elérhető, melyet az Országos Orvosi Ügyelet Nonprofit Kft. biztosít, Gödöllő, Szabadság tér 3. alatt. (Az ügyelet telephelye Isaszegen kívül még Gödöllő, Dány, Mogyoród, Szada, Valkó és Vácselemlő településeket látja el). Isaszeg lakói a szakrendeléseket a gödöllői Tormay Károly Egészségügyi Központban, kórházi ellátást pedig a kistarcsai Flór Ferenc Kórházban vehetnek igénybe, illetve a sürgősségi betegszállítást is az e két településen található mentőállomás látja el. Isaszegen a rehabilitáció a felnőtt lakosság részére helyben nem megoldott.

Gyermekorvosok Isaszegen:

Dr. Horváth Anna - Isaszeg Botond utca 12.

Dr. Bányász Edina, Dr. Schlick -Szabó Anna - Isaszeg, Hunyadi utca 19.

Háziorvosok Isaszegen:

Dr. Petőházi Melinda - Isaszeg, Hunyadi utca 9.

Dr. Tordai Gábor - Isaszeg, Aulich utca 3.

Dr. Kürti József – Isaszeg, Csata utca 2.

Dr. Mészáros Zsolt – Isaszeg, Aulich utca 3.

Fogorvosok Isaszegen:

1.sz. fogorvosi körzet: Dr. Novák Zsófia (helyettesíti Dr. Csernyán Vivien)

2. sz. fogorvosi körzet: Dr. Illényi Tamás

Fogorvosi rendelő: Isaszeg, Rákóczi utca 10.

Orvosi Ügyelet:

Országos Orvosi Ügyelet Nonprofit Kft. – Gödöllő, Szabadság tér 3.

Gyógyszertárak:

Isaszegi Ezüstkehely Bt. - Isaszeg, Kossuth Lajos u. 87.

Bio-Norma Patika Bt.- Isaszeg, Kossuth Lajos u. 57.

6.1.3 Szociális ellátás, gondozás

Isaszeg Város Önkormányzata a fenntartója az Isaszegi Humánszolgáltató Központnak, melynek keretein belül Gondozási és idősellátó csoport, Család- és gyermekjóléti szolgálat, valamint Tanyagondnoki szolgálat működik. Az

intézmény központi honlapja adatai alapján (www.humanisaszeg.hu) az alábbi területeken, az alábbi feladatokat látja el:

Idősgondozás:

- idősklub, nappali ellátás
- házi segítségnyújtás önmagukat ellátni képtelen személyek számára
- szociális étkeztetés
- gyógyszer kiváltás, élelmiszerek bevásárlása, csekkbefeizetés

Családsegítés:

- család- és gyermekjóléti szolgáltatás (szociális, életvezetési és mentálhigiénés tanácsadás, konfliktusok mediálása, szolgáltatások igénylésében segítségnyújtás)
- gyógypedagógiai szűrés, nevelési tanácsadás keretében
- korai fejlesztés (értelem-mozgás- beszédfejlődési elmaradások, viselkedészavar esetén)
- önmaguk ellátásáról gondoskodni nem tudó személyek segítése
- élelmiszeradomány biztosítása

Tanyagondnoki szolgálat:

- szállítás (javak, szolgáltatások eljuttatása az igénybe vevőhöz, vagy az igénybevevő eljuttatása a közszolgáltatások, szolgáltatások, munkavégzés, közösségi programok, családi kapcsolatok színhelyére)
- megkeresés (szociális problémák által érintett vagy veszélyeztetett személyek és rendelkezésre álló szolgáltatások felkutatása)
- közösségi fejlesztés

6.1.4 Kultúra, identitás

Isaszeg gazdag és sok évezredre visszanyúló történelemmel, illetve hagyományokkal rendelkezik: a régészek megállapítása szerint a település határa már a neolitikumban is lakott helynek számított. Ezt követően megfordultak itt a bronzkor, a vaskor, a római kor és a népvándorláskor különböző népei. Emlékanyaguk egy részét a Helyi Múzeumban tanulmányozhatjuk.

Kiemelkedő eseménye a község történetének az 1848/49-es szabadságharc egyik legfényesebb magyar győzelme, amelyet 1849. április 6-án aratott a Görgey vezette magyarfőssereg a hátráló osztrákok fölött a tavaszi hadjárat néven ismert, a Tisza vonalából megindult magyar előretöréssel. (Forrás: <https://isaszeg.asp.lgov.hu/telepulestortenet/>)

Települési Értéktár:

A 2000-es években országos mozgalom indult el azzal a céllal, hogy a magyarság, a magyar nemzet értékeit összegyűjtse, értéktárakba rendezze. 2012-ben a Parlament elfogadta a „hungarikumtörvényt”, mely lehetőséget biztosít a településeknek, hogy összegyűjtsék helyi értékeiket.

Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete „A magyar nemzeti értékekről és a hungarikumokról” szóló 2012. évi XXX. törvény (továbbiakban: Htv.) és „A magyar nemzeti értékek és hungarikumok gondozásáról” szóló 114/2013. (IV.16.) kormányrendelet vonatkozó rendelkezései alapján létrehozott egy héttagú, szervezetiileg önálló Települési Értéktár Bizottságot, és elfogadta annak szervezeti és működési szabályzatát a 163/2013. (VI.18) Kt. határozatával. A települési honlap tanúsága szerint a bizottság elkezdte a helyi értékek összegyűjtését. Ahogy írják: „Célul tűztük ki, hogy a településen élők ismerjék meg Isaszeg kincseit, tudják, hogy mit jelképez a Honvédszobor, hogyan kell igazi magyar-isaszegi táncot ropni, hogyan készül az isaszegi lagzis kalács, milyen az isaszegi népviselet és himzés.”

A település honlapja külön kiemeli a kimagasló értékeket, például az Öregtemplomot és a Honvédszobrot (amelyek egyébiránt a Pest Megyei Értéktárba is bekerültek), illetve a tavaszi emlékhadjáratot (Isaszegi Történelmi Napok), amely fel is lett terjesztve hungarikummá. 2017-ben jelent meg Bánszkiné Varga Judit: „Szülőföldem értékei – néphagyományok és hagyományörzés Isaszegen” című kiadványa. Szintén 2017-ben került megrendezésre az

Isaszegi Értékek Napja egy 2016 őszi nyertes Hungarikum-pályázat eredményeképpen. Az eseményen élőben kerültek bemutatásra az isaszegi hagyományok: a tradicionális himzés, helyi népviselet-bemutató, tésztagyúrás, helyi ételek készítése, énektanítás, közös táncok tanulása.

A Csata Táncgyűttes Isaszegi „Kerek egy esztendő” címmel mutatta be az éves népszokásokat. „Meggyőződésünk, hogy értékeink megismerése erősíti a helyi identitást, Isaszeghez való kötődést és kiindulópontja lehet a további értékgyűjtő munkának.” A folyamatos gyűjtőmunka eredményeként 2018-ban elkészült az első isaszegi értéktár kiadvány, amely 2019 februárjában jelent meg nyomdai formában. 2021-ben megjelent a település 70 éves kulturális értékeinek bemutatása az Agráminisztérium Hungarikum Bizottságának pályázati támogatásával. 2022-ben az Isaszeg Népi Hagyományai Alapítvány az ITÉB-bel közösen egy nyertes NKA-pályázat támogatásával a település értékeit saját honlap elkészítésével tudja közkinccsé tenni. (Forrás: <https://isaszegmuvothon.hu/isaszegi-telepulesi-ertehtar/>)

Az értéktár célja minél több embert, szervezetet és intézményt bevonni a gyűjtésbe és a feltárásba, illetve minél szélesebb körben megismertetni az isaszegi települési hagyományokat itthon és külföldön egyaránt. Kiemelt fontosságú rögzíteni ezt az isaszegiek mindennapi életében, és különböző kiállítások, rendezvények szervezésével gondoskodni a hagyományok fenntartásáról és védelméről, ezzel erősítve a települési identitást.

Eddig felvett isaszegi helyi értékek:

- Csata Táncgyűttes
- Csatangoló Táncsoport
- Dingha Magdolna emlékkönyve
- Dózsa György Művelődési Otthon és Múzeumi kiállítóhely
- Emlékező angyal
- Emléktáblák a Polgármesteri Hivatalon
- Falumúzeum
- Gaudium Carminis Kamarakórus
- Harangláb
- Honvédszobor
- Isaszegi Asszonykórus
- Isaszeg címere
- Isaszegi himzés
- Isaszegi lagziskalács
- Isaszegi népviselet
- Isaszegi Önkéntes Tűzoltó Egyesület
- Isaszegi Mozi
- Isaszegi Sport Egyesület
- Isaszegi szüreti vigalom
- Isaszegi táncok
- Isaszeg természeti környezete – Isaszegi Tőzeges
- Isaszeg természeti környezete – Márton-berek
- Isaszegi Történelmi Napok
- Jókai Mór Városi könyvtár
- Katonapallag-Honvédsírok
- Képesfa
- Májusfaállítás
- Öregtemplom
- Párbajfa
- Református templom
- Szent István katolikus templom
- Szentgyörgypusztai Kőkereszt
- Szlovák Tájház
- Szmolicza József ikonjai
- Tavaszi Emlékhadjárat

- Thinagl Szerafin
- Tóth Árpád emléktábla

Az értéktárba eddig felvett isaszegi helyi személyek:

- Bajusz Árpád
- Bánszkiné Varga Judit
- Dr.Sáska László
- Dr. Tóthné Pacs Veronika
- F. Orosz Sára keramikus művész
- Futó Tamás grafikus művész
- Gulyka József
- id. Szathmáry Zoltán
- Incze Mózes festőművész
- Kovács Gézáne Surmann Mária
- Nagy Jánosné
- Proksza Gyöngyi festőművész
- Reitmayer József faragó
- Surman István faragó
- Szilágyi Attila bőrdíszműves, szűcs
- Takács Zoltán festőművész, grafikus
- Valkony Antal
- Varga Melinda szobrászművész

Városi kulturális intézmények:

Az Isaszegi Művelődési Ház és Múzeumi Kiállítóhely központi szerepet tölt be a város színes kulturális életében. Szervező csapatával, csoportjaival, civil szervezetekkel való együttműködéssel, a lakosság támogatásával valósítja meg programjait, amelyek fő célja a hagyományok ápolása és megőrzése a lakóközösség bevonásával. Évente visszatérő, városi rendezvényeiken kívül gyermekeknek és felnőtteknek egyaránt szóló színházi előadásokkal, rendhagyó tanórákkal, családi- és gyermekprogramokkal, hagyományőrző rendezvényekkel, zenés estekkel, bálokkal, kiállításokkal teszik változatossá, színvonalassá Isaszeg kulturális életét. Rendezvényeik között szerepel például a Magyar Kultúra Napja, Farsangok, Tavaszköszöntő, az Isaszegi Történelmi Napok, de megemlékeznek a Don-kanyari csatáról, a trianoni békéről és természetesen a nemzeti ünnepekről is.

Több hagyományőrző és öntevékeny körnek is otthont ad a Művelődési Ház, például a Csata Táncegyüttesnek és a Csattanó Táncsoportnak, amely együttesek számtalan díjjal büszkélkedhetnek, emellett határon innen és túl is népszerűsítik a népi kultúrát fellépéseikkel. Hasonló tevékenységet végez az Isaszegi Asszonykórus, a hazai és a külföldi fellépéseik alkalmával nagy sikert aratva.

A számos országos díjat elnyerő Gaudium Carminis Női Kamarakórus egyházi és világi műveket énekel magas színvonalon a hazai és külföldi rendezvényeken. Közreműködnek a városi ünnepségeken, rendszeresen részt vesznek a kórustalálkozókon és istentiszteleteken. Az intézmény a hét minden napjára biztosít elfoglaltságot, mint például a Baba-Mama Klub, Tánc-Meridián-Toma, jógaórák, színjátszó csoportok, balett-foglalkozások. A folyamatos kihasználtság annak is köszönhető, hogy bár az épület adottságai erősen korlátozottak, a szervezet igyekszik minden közösségi színteret és termet intenzíven használatba venni: a klubterem kiscsoportos foglalkozások, kisebb előadások, beszélgetések lebonyolítására alkalmas 20-30 főig, a tükrös teremben előszeretettel tartanak termékbemutatókat, előadásokat, állófogadásokat és táncpróbákat kb. 30-40 főig, az értéktári kiállítóter pedig kis létszámú foglalkozások, klub jellegű beszélgetős programok rendezésére alkalmas 15-20 főig.

A legnagyobb rendezvénytér a színházterem, amely alkalmas esküvők, előadások, céges rendezvények, konferenciák, találkozók, kiállítások, vásárok lebonyolítására 150-200 főig. Hasonló szerepet tölt be az Isaszegi Jókai Mór Városi Könyvtár. (Forrás: <https://isaszeg.asp.lgov.hu/telepulestortenet/>)

Helytörténeti Gyűjtemény:

Az isaszegi Helytörténeti Gyűjtemény 1967-ben nyílt meg először, de a múzeumalapítás gondolata, a falu régészeti, történeti és néprajzi emlékei összegyűjtésének vágya az 1880-as évekre nyúlik vissza. Marcsányi István, a

község fiatalon, 1901-ben, 32 éves korában elhunyt tanítója szerette volna először a falu tárgyi emlékeit összegyűjteni és alkalmas épületben elhelyezni, hogy okulásul szolgáljon a lakosság számára, és lehetőséget adjon a tudományos kutatáshoz. 1912-ben Járasi Múzeum létesült Magyar Kázmér tisztviselő nemes felajánlása nyomán. Ez a gyűjtemény hosszú ideig működött, de 1944-ben az átvonuló fronttal szinte teljes egészében megsemmisült. (Forrás: <http://muzeum.isaszeg.hu/>)

1949-ben az isaszegi csata 100. évfordulóján az eddig összegyűjtött tárgyakból, dokumentumokból Szathmáry Zoltánmészárosmester múzeumi kiállítást rendezett. Kezdeményezésére felépült 1949-ben a Református Szabadságtörékvések Emléktáploma. Gyűjteményét a Közkutatásügyi Minisztérium 1951-ben nemzeti érdekű magángyűjteménnyé nyilvánította – ettől kezdve felgyorsultak a múzeumalapítási törekvések. A helyi tanácsi vezetés megszervezte az Isaszegi Történelmi Napokat, ahol Szathmáry Zoltán a volt Pártház helyiségében mutatta be értékes községtörténelmi gyűjteményét. Hosszas előkészületi munka után aztán a község lakosságának segítségével rendbehozott régi épületben 1967. október 22-én megnyílt a Helytörténelmi Gyűjtemény. 1969-ben megalakult a Falumúzeum Baráti Köre, mely szervezet jelentős segítséget nyújtott a múzeumnak. Ettől kezdve egy új múzeum felépítésének a tervén dolgoztak, hiszen az épület rendkívül rossz állapota lassan a tárgyak épségét kezdte veszélyeztetni. Az új Falumúzeum végül 1982. október 2-án nyitotta meg kapuit. A településen több sportegyesület is működik, mint például az Isaszegi SE, a Bázis Sport Club, amelynek célja, hogy a város és annak környékén élő sportolni vágyók igényét minden korosztály számára egy helyen tudja kiszolgálni, illetve a Genki Wado Karate és Szabadidősport Egyesület, amely egy 1996-ban gyökerező, majd önállóan 2009 óta működő helyi karateklub. Az egyesület a város egyik legsikeresebb és legdinamikusabb sportegyesületeként pozicionálja magát

6.3 Esélyegyenlőség biztosítása

Isaszegen az esélyegyenlőség biztosításának eszköze elsődlegesen a Helyi Esélyegyenlőségi Program. A program részeként elfogadott intézkedési terv segítségével az önkormányzat érvényesíteni kívánja jövőképét:

- olyan településen kívánunk élni, ahol a romák be tudnak illeszkedni a többi közösségbe
- fontos számunkra, hogy a mélyszegénységben élők leszakadását megakadályozzuk
- kiemelt területnek tartjuk a gyerekek fejlődését, oktatását, továbbtanulását
- folyamatosan odafigyelünk az idősök mindennapi életének segítésére
- elengedhetetlennek tartjuk a nők esetében a család, karrier, önmegvalósítás összeegyeztethetőségét
- különös figyelmet fordítunk a fogyatékkal élők esélyegyenlőségének biztosítására

A részletes helyzefeltárás során az alábbi intézkedési területeket, fejlesztési lehetőségeket jelölték meg.

Beazonosított problémák	Beavatkozási terület, intézkedés
Romák, mélyszegénységben élők, idősök	
Isaszegen is megjelent a hajléktalanság	Együttműködés a Kijárat Egyesülettel (hajléktalanok felkutatása, jelzőrendszer kiépítése, gondozószolgálat bevonása)
	Együttműködés a Váci Egyházmegyei Karítással Isaszegi Csoportjával (szükségletfelmérés, adományhoz juttatás)
Gyermekek	
Sok az elhízott, keveset mozgó gyerek	Szűrővizsgálatok az életmódbeli kockázatok felmérésére
A 15-19 éveseknél magas a terhességmegszakítások száma Isaszegen	Az egészséges életmód gyakorlásához szükséges ismeretek átadása
Mélyszegénységben élők, romák, gyerekek	
Gyakori a fejtevésség	A fejtevésség megelőzése, fertőzöttség csökkentése
Mélyszegénységben élők, romák, nők	
A tablettás fogamzásgátló anyagi vagy kulturális okokból nem mindenki számára férhető hozzá	A nem kívánt terhességek elkerülése tájékoztatással

Méhnyakrákban és emlődagában sokan halnak meg	Szűrővizsgálatok propagálása
Nők (mélyszegénységben élő, roma, fogyatékkal élő nők)	
Az anyatejes táplálás egészségesebb a mesterséges táplálásnál	Anyatejes táplálás propagálása
Mélyszegénységben élő, roma nők	
Kismamák egészségtelen táplálkozásának a következménye: elhízás, terhességi toxémia	Egészséges táplálkozás, egészségmegőrzés propagálása
Mélyszegénységben élők, romák, nők, gyerekek, idősek, fogyatékkal élők	
A létminimum közelében élők ki vannak téve az éhezés és az elszegényedés veszélyének	Együttműködés az élelmiszer, ruhanemű, tartós használati tárgyakat adományozó szervezetekkel
Mozgásfogyatékkal élők, nők, gyerekek, idősek	
Közütemények nem megközelíthetők kerekesszékekkel, babakocsival (rámra hiánya)	Közütemények akadálymentesítése rámpa kiépítésével, pályázati források megteremtése
Nők, gyerekek, idősek	
A lakosok iatrogén ártalmaknak, megfertőződés veszélyének vannak kitéve a nem elégséges izolálás, eszközpark miatt az orvosi rendelőkben	Orvosi rendelők korszerűsítése pályázati források igénybevételeivel
Nők, gyerekek, mélyszegénységben élők, romák, idősek, fogyatékkal élők	
A lakosság mentálhigiénés ellátása nem elégséges, mivel megszűnt a helyben a terápiás ellátást is nyújtó pszichológiai kezelés	A mentálhigiénés ellátás kiterjesztése részállású szakember alkalmazásával, finanszírozási lehetőségek megteremtése

Az intézkedések megvalósításáról, felülvizsgálatról a HEP fórum gondoskodik.

7 Gazdasági mutatók (forrás IVS)

7.1 A település gazdasági súlya, szerepköre

Isaszeg város a Gödöllői járásban, 8 kilométerre a járásszékhelytől. Gazdaságát és fejlődését jelentős mértékben meghatározza a szomszédos város – ez leginkább a foglalkoztatásban, a gazdasági szolgáltatásokban és a lakosság számára elérhető szolgáltatásokon keresztül jelennek meg. A város munkaerővonzó-képessége a körülményektől függően fluktuál. A helyi ipar a 2008-2009-es válságban súlyos veszteségeket szenvedett, több helyi vállalkozás is bezárta kapuit.

A regisztrált vállalkozások számának változását mutatják a statisztikai adatok 2014 és 2021 között. Az adatsorra a folyamatos növekedés jellemző; 2014 és 2020 között átlagosan 32 db vállalkozást regisztráltak évente, 2020-ról 2021-re azonban egy nagyobb mértékű növekedés figyelhető meg (126 db). A vállalkozások 1000 lakosra vetített aránya is ennek megfelelően emelkedik. Mivel a népességnövekedés folyamatos, emiatt a vállalkozások aránya némileg kisebb ütemben növekszik, mint a vállalkozások száma, 2014 és 2021 között átlagosan 26,4 db az 1000 főre vetített arány. A megye adatai 160 és 180 db között, az országosak pedig 170 és 190 között mozognak, de ugyanazon emelkedő tendencián: az időszak végére a megye adatai meg is közelítik az országosakat.

A vállalkozások egy főre jutó jegyzett tőkéjét szemléltető adatok alapján, Ahogy a vállalkozások száma és aránya, ezzel összefüggésben a tőkéjük is folyamatosan növekszik az elmúlt tíz évben: 54 730 Ft-ról 82 900 Ft-ra. Az östermelők számában azonban ezzel szemben csökkenés figyelhető meg 2011 és 2021 között (68. ábra), némi ingadozással együtt. A legmagasabb értékről, 66 főről 2020-ra 31 főre csökkent a számuk. Habár a csökkenő tendencia folyamatos, a 2021-es évre ismét nőtt az adat – a további növekedést pedig elősegítheti a helyi piac megléte, amelynek létrehozása már folyamatban van a Rákóczi utca 56. szám alatt.

A 2014 és 2020 között helyi iparüzési adóbevételek egy lakosra jutó értékeit Isaszeg esetében a hasonló méretű (10000-14999 fős) Pest megyei városok adataival hasonlítottuk össze, Isaszegnél kisebb értékekkel csak Pilis rendelkezik.

7.2 Jövedelmi viszonyok

A jövedelmi viszonyok a térségi gazdasági szerepkörnek megfelelően alakulnak, figyelembevéve az agglomeráció differenciáló hatásait.

7.3 Foglalkoztatottak nemzetgazdasági ágak szerint

A foglalkoztatottak száma a lakónépességhez viszonyítva magas, jellemzően nem a helyigazdaságban szereplő vállalkozásoknál dolgoznak.

7.4 A helyi vállalkozások

A helyi vállalkozások elsősorban szolgáltató jellegűek, kiegészítve az iparban, mezőgazdaságban és kismértékben a turisztikában érdekelt ágazatokkal.

7.5 Bevételek, kiadások alakulása

Az Önkormányzat pénzügyi, likviditási helyzetét az elmúlt években a stabilitás jellemezte: a fizetőképesség és a likviditás, a pénzügyi egyensúly a takarékos gazdálkodásnak köszönhetően stabil volt, valamint működési hitel felvételére és intézménybezárásra nem került sor. A költségvetés főösszege 2015-ben 1 720 045 000 forint volt, ez 2019-re 1 920 203 000 forintra nőtt. Az elmúlt évek kiadásait és bevételeit a 78. ábra mutatja, a 2020-as és 2021-es évre a tervezett mérleget megjelenítve. A COVID-járvány befolyásolta 2020-as évet megelőzően az önkormányzat bevételei folyamatosan emelkedtek, amíg a kiadások alacsonyabb szinten ingadoztak. A 2020-as év nehezebb időszakot hozott gazdasági szempontból az önkormányzatok számára is, melynek következtében csökkenteni kellett a kiadásokon.

7.6 Önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter

Az Önkormányzat nettó ingatlanvagyon a 2019. évi zárómérleg alapján 8 024 047 ezer forint volt. A vagyonszerkezet a következőképp oszlik el: a forgalomképtelen (nem értékesíthető, nem terhelhető, a kötelező feladatok ellátását biztosító) törzsvagyon kategóriájában 135 db ingatlan szerepel, ez az összes vagyon 75%-a. A korlátozottan forgalomképes (meghatározott feltételekkel értékesítő, illetve megterhelhető) törzsvagyon 304 db ingatlant jelent, ami a teljes vagyon 22%-a. Ezeken felül az egyéb (forgalomképes) vagyon 41 db, ez 3%-ot tesz ki az egészből.

8 A településszerkezet és a területhasználat vizsgálata

8.1 A település rövid története

Isaszeg területén már az őskortól kezdve fellelhetők az ember megtelepülésének nyomai. Valószínűleg a kedvező domborzati viszonyok miatt hoztak létre itt közösségeket a neolitikumtól a vaskorig. Számos régészeti lelet utal a területen emberi tevékenységre ezekben a korokban, melyeket részletesen a régészeti hatástanulmány tárgyal. Bár a település nem része a római birodalomnak, Pannóniának, de az un. Barbaricum időszakából is találkozhatunk a település előképére utaló régészeti leletekkel. A népvándorlás korából is van ismert lelet anyag a Rákos-patak déli peremén.

Első okleveles említése 1274-ből származik (Ilsauzyg). A település neve egyébként a régi dokumentumokban több formában jelent meg: Irsaszegh (1266), Ilswazeg (1402), Isaszegh (1773). A falunév két részből áll. Az irsa szó – szláv eredetű – égerfát jelent; a szeg – magyar – szöglet, zug. Az összetett név tehát égerfával benőtt szeget, szögletet – vagyis területet – jelent.

A régészeti és a történeti kutatások egyértelműen bizonyítják, hogy Isaszeg már a középkorban is virágzó településnek számított, Isaszeg mellett, annak határában Szentgyörgy és Nyír (Ákosnyír, Nyíregyháza) falu is megélt. Isaszeg, Nyír, Szentgyörgy középkori településekről, majd pusztákról a XIV–XV. században keletkezett, elsősorban a birtoklással kapcsolatos iratok maradtak fenn. A Szentgyörgyi-erdő határában fekvő Szentgyörgy falut a XVIII. század betelepülő szlovákok Podkosztolnyik érsztának nevezték.



Lázár deák térképe 1514-ből

Isaszeg a XII–XIII. század fordulóján épített templom (a ma is meglévő **Szent Márton-templom** elődje, az **Őregtemplom országosan védett műemlék**) köré települt, a török kiűzése után is ez maradt a község központi magja. A település vélhetően már az államalapítás korában is létezett, kialakulásának a pontos idejét nem ismerjük. Azonban egészen bizonyosan a templom megépítése előtt ezen a tájon már magyarok éltek, falu létezett, hiszen az Isten házáat is ezért emelték ide, a Rákos kanyarja melletti dombtetőre. Állításunkat valószínűsíti a templomdombbal átellenben elterülő magaslaton talált, szórványnak minősíthető pénzlelet is. Az egyik Salamon király (1063–1074), a másik Kálmán király (1095–1116) ezüstdénárja.

A település első ismert birtokosa Sándor szebeni és dobokai ispán. A település határában a mongol pusztítás után 1265-ben az ország sorsát eldöntő nagy csata zajlott le IV. Béla és fia, V. István ifjabb király között. Az 1400-as évektől a Domoszlói család birtokolja a falut. 1430-ban Zsigmond király elzalogosítja Isaszeget a Rozgonyi családnak. A falu birtoklása a későbbiekben többször változott. 1529-ben a Báthory-család ecsedi ágának lett a birtoka.

Buda elfoglalásával Isaszeg is török uralom alá került. A település nevével az adóösszeírásokban többször találkozunk. A török uralom alatt a lakosság egyre fogy, a török világ utolsó szakaszában Isaszeg már lakatlan pusztaság volt. A török uralom megszűnése után 1690-ben németeket telepítettek le ezen a területen. A település Verlain Ferenc császári kamarás birtoka lett.

1723-tól 1837-ig a Grassalkovich család birtoka volt Isaszeg. 1735-ben szlovákokat és lengyeleket telepítenek le a községben.

Az 1848-49-es szabadságharc hozza meg a település legújabb kori hírnevét, mikor is a honvéd seregek győzelmet aratnak a falu közelében 1849 április 6-án.

A Grassalkovichok birtoklásának korszaka után, 1867-ben az egykori, Gödöllő központú, számos települést magába foglaló hercegi hitbizományt a magyar országgyűlés az uralkodónak ajándékozta. A koronaadalmi státusz nyolcvan évre meghatározta Isaszeg község életét is: a falu népe hiába szabadult fel a feudális kötöttségek alól, a szűkre szabott határ nem tudta az egyre jobban szaporodó népességet eltartani.

A település további fejlődése szempontjából meghatározó jelentőségű volt az 1860-as években megnyitott Budapest–Losonc, majd Miskolc irányába továbbépülő vasútvonal. A mezőgazdaságból tömegével kiszoruló munkát találták a vasútnál, megközelíthetővé váltak a fővárosi munkahelyek. Ezzel a változással fokozatosan felbomlott a több évszázados egységes falusi társadalom, a kialakult szokásrend, hatása kiterjedt a szellemi életre, a lakáskultúrára, a hagyományos viseletre. Isaszegen a XIX. század végén az országos átlaghoz képest gyorsabb ütemben indult meg a polgárosodás.

Az I. világháború, majd proletár diktatúra és román megszállás visszavetette a település fejlődését és csak a 1920-as, 30-as években gyarapodhatott ismét a nagyközség.

A II. világháborút, a zsidó üldözést meg szenvedte a falu. 1944-ben Isaszeg is részese lett a Budapestet keletről övező Attila védvonalrendszernek, a november-december folyamán elhúzódozó harcok sok polgári áldozatot követeltek itt is.

Az 1945 utáni korszak a település mai életében újbóli fejlődési szakaszt jelentett, mind a lélekszám, mind a beépített terület tekintetében. Ez az az időszak amikor kialakult a település mai képe, intézményrendszere, infrastruktúrája.

Isaszeg 2008. július 1-jével városi rangot kapott.

Isaszeg és környéke ősi vadászóhelyként ismert. Már Mátyás királynak, Mária Teréziának és I. Ferenc Józsefnek is kedvelt és kiemelt vadászterülete volt. Az utóbbi ötven-hatvan évben is megőrizte e tekintetben a jelentőségét.

Az 1970-es évek elején bekövetkezett változásoknak köszönhetően a hatalmas erdőség kisebb részét közcélú parkerdőnek alakították ki. A Pilisi Erdőgazdaság kezelésében álló százötven hektár kiterjedésű parkerdő az 1849-es hadmozdulatok színterén (Katonapallag) található.

A jelentős történelmi hagyományokkal rendelkező Isaszeg spontán nőtt település. Az egykori halmazos szerkezetű ófalut fokozatosan egészítették ki a tervezett település részek. A térségi, település hálózati kapcsolatokra utaló főút hálózata a mai napig meghatározó a település szerkezetében.

8.2 A település szerkezetének kialakulása a katonai felmérések tükrében



9 1. kép I. Katonai Felmérés (1782-1785)
(Forrás: <https://mapire.eu/hu>)

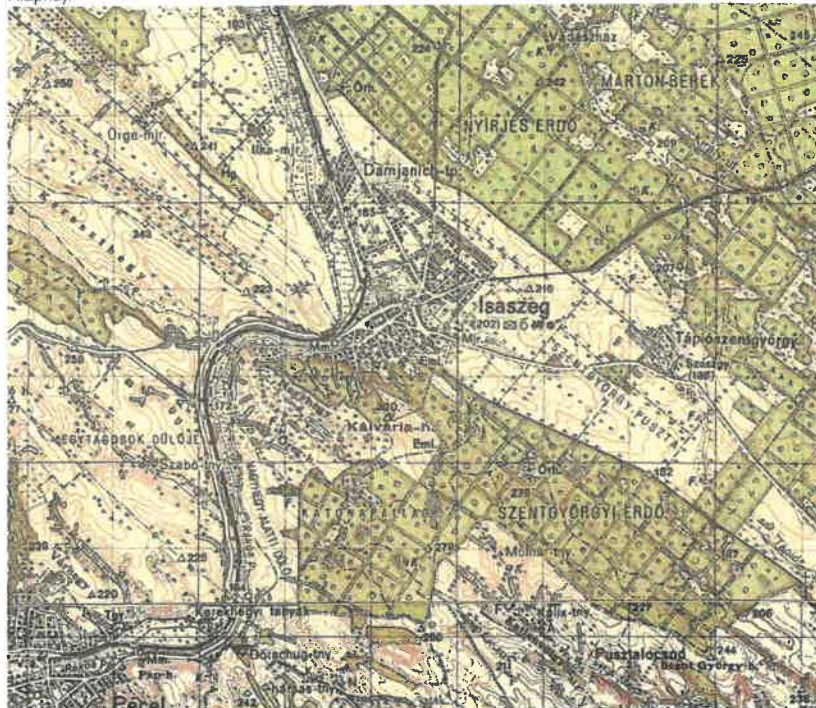
Az első katonai felmérés (1782-1785)

A település szerkezet első térképi dokumentálásán, az Első Katonai Felmérésen, jól megfigyelhető a település halmazos jellege, ahogyan a Rákos-patak kanyarulatától délre és a Szobor-hegy domblábánál megtelepültek a házak. A szerkezetben jól felismerhető a mai is fő utcaként szolgáló Rákóczi út, az Öregtemplom alatti utcácskák, a Gödöllő-Dány irányt meghatározó keresztutca. Azt is megállapítható a térképi ábrázolásból, hogy ebben az időszakban már kezd eltolódni a település súlypontja a korai időkben kialakult Öregtemplom alatti középkori magból a jelenlegi súlypontot jelentő mai római katolikus templom irányába. Jól látható a falu természeti környezete, a nagy erdősültségek, ill. a mai szerkezetben is jelenlévő, a szomszédos községekbe (Pécel, Dány, Valkó, Gödöllő, Szentgyörgy) vezető úthálózat korai képe.

3. kép (1869-1887) - Harmadik katonai felmérés
(Forrás: <https://mapire.eu/hu>)

Harmadik katonai felmérése (1869-1887)

A Harmadik Katonai Felmérés már ábrázolja az időközben megépült Budapest-Hatvan-Losonc vasútvonalat, mely a Rákos-patakkal együtt végérvényesen lezárja a település nyugati határát. Ha nem is jelentősen, de bővül az utca hálózat, a község a mai formájában is állandósult Pécel-Dányi út kereszteződése körül kezd meg a fejlődését, az Ady utca és Öregtemplom közötti területen a Nagy-hegy domb lábánál kialakulnak a mai lakóutcák (Görgey, Damjanich, Klapka).



4. kép (1941) - Magyarország katonai felmérése
(Forrás: <https://mapire.eu/hu>)

Magyarország katonai felmérése (1941)

A XIX. század végétől kezd a település szerkezete jelentősen tovább bővülni. A növekvő lakosság szám igényeinek megfelelően a korábban kialakult fő úthálózatra szerveződve alakítják ki fokozatosan az új, tervezett telekosztású utcákat. 1910-ben képviselő-testületi határozattal adtak nevet hivatalosan először az utcáknak, közöknek, tereknek. Ez lesz a mai utcahálózat elnevezésének az alapja is.

A település korábbi külterületei lakott helyei, uradalmi központjai, pusztái, részben a mai napig is tovább élnek a település szerkezetében. Szigetszerűen a várost körül vevő tájban. Ilyen hely Ilka-major is a Rákos-patak nyugati oldálán és Szentgyörgy-pusztá a településtől dél-keletre a Dányi út mentén.



A település elhelyezkedése a mai közigazgatási területen belül (forrás:google.com/maps)

9.1 A település jelenlegi szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A település szerkezet meghatározó elemei:

A domborzat, Rákos-patak, Felső-tápió, Rákos-patakhoz kapcsolódó tórendszer, felszíni vízfolyások, árokrendszerek.

A közlekedési útvonalak: Budapest-Hatvan-Miskolc vasútvonal, 30.02, 31.03, 31.302 j. közutak (Gödöllő, Pécel, Dány települések felé)

A beépített és részben belterületi részek: lakóterületek, településközpont, gazdasági területek, volt majorsági központok, üdülő területek

zárt kerti területek (Öreg-hegy)

különleges nem beépítésre szánt, ill. nem beépített területek (temető, sport területek, idősekotthona, agárpálya, hulladéklerakó területe, honvédségi terület)

nagykiterjedésű részben üdülő, részben zártkerti területek

A település külterülete, a környező táj: mezőgazdasági és erdő területek

A település szerkezet domborzati hatásait erősíti az igazgatási területen lévő vízrajzi rendszer (tavak, patakok, vízfolyások), mely különösen domináns a belterületen (a Rákos-patak közelsége). Beépített területen felszíni vízfolyásból adódó problémák csak a mélyebb fekvésű (polg. hivatal mögötti kertek), nem megfelelő vízelvezetésű területeken fordulnak elő időszakosan, de ezek a problémák felszíni vízrendezéssel megoldhatók.

„A település közlekedés-földrajzi helyzete a mikro-térségben kedvező, tekintettel arra, hogy van vasútállomása, méghozzá villamosított vasúti fővonalon. Közúton mind a négy égtáj irányából megközelíthető a falu. Az északra fekvő Gödöllő és a délre fekvő Pécel felől a 3103 jelű országos összekötőúton, mely Rákoskeresztúrtól indul, a keletre fekvő Dány és a nyugatra fekvő Nagytarcsa felől a 3102 jelű országos összekötőúton érhető el. A környéki közlekedés nem

csak közúton, hanem vasúton is lebonyolítható. Gödöllő várossal és a fővárossal való kapcsolattartás kiemelkedő jelentősége a város életében. A nemzetközi forgalmat lebonyolító közlekedési folyosók (vasúti, közúti, vízi, légi) a falutól nem nagy távolságra (13-45 km.) vannak, rövid idő alatt elérhetők."

Az említett fő úthálózati elemekhez csatlakoznak a település gyűjtő útjai: Dózsa György utca, Béke utca, Madách Imre utca, Templom utca, Buda utca, Aulich utca Vasútállomás és Kossuth Lajos utca közötti szakasza. A feltáró lakó utcák a településmagban igazodtak a domborzati viszonyokhoz, azonban vannak ennek ellent mondó nyomvonalvezetések is, ezeknél az utcáknál útburkolat híján csapadékos időben nehézkes közlekedni.

A település falusias karakteréhez kapcsolódó jelentős kerékpár forgalom ellenére nincs a városban kiépített kerékpárút. A gyalogutak közül a vasútállomást megközelítő Rózsa-Damjanich utcákat összekötő gyalogút a legjelentősebb.

Összességében elmondhatjuk, hogy a település elérést, használatát biztosító közlekedési rendszerek mellett, hogy biztosítják a területek megközelítését, jelentősen definiálják is a település szerkezetét. Különösen igaz ez a vasútra és a főközlekedési utakra.

Isaszegre jellemző, hogy spontán nőt jellegű település, ahol a kialakult településszerkezettel rendelkező központi történeti magtól szerkezetükben elválnak a tervezett településrészek, a halmazos, sugaras rendszerű központ köré később hálózatos kialakítású, jellemzően lakó területek épültek.

A főút hálózat (Gödöllői, Péceli, Dányi út) mentén spontán módon, elszórtan alakultak ki kereskedelmi és intézményi területek az ellátási igényeknek, népességi viszonyoknak megfelelően. Bár a településszerkezetben jól érzékelhetően kijelölt centrum a Rákóczi-Ady-Kossuth utcák kereszteződése, tényleges városközpont kialakítása még várat magára.

Külterületen domináns módon van jelen a zártkerti és üdülő területek heterogén beépítése.

Az egykori Szentgyörgy-pusztán (külterületen) kialakulófélben van a település jelenlegi ipar területe, nincs közvetlen kapcsolata a belterülettel. A szintén külterületi lakott helyként funkcionáló Ilka-major környezetében nagyméretű és jó minőségben megépített farmszerű épületekkel is találkozhatunk.

A közigazgatási terület jelentős (be nem épített) része erdő terület a település Ék-i, ÉNY-i, D-i részén, melynek 2/3-a természetvédelmi oltalom alatt áll. A külterület gyenge minőségű szántó és gyepek területein mezőgazdasági művelés folyik.

9.2 A területhasználat vizsgálata

9.2.1 Belterületi területhasználat

Lakóterületek:

A település beépített területének jelentős része lakóterület, amely csaknem teljes egészében a belterületen található. Az egyes lakóterületek településszerkezeti helyük, használatuk és természeti adottságaik alapján jól elkülöníthetők egymástól.

Isaszeg egészére jellemző a falusias karakter, az elsősorban családi házakkal beépített lassan kertvárosiasodó egyedi telkekből álló lakóterületek. Szinte mindegyikükre igaz, hogy az eredetileg mezőgazdasági termelésre is kialakított ingatlanokon mára már megszűnt a hagyományosan falusias termelő-gazdálkodó funkció, kizárólagossá vált a lakhatás igénye.

A történeti mag halmazos jellegű, a domborzati viszonyokat követő utca rendszerrel (Templom, Klapka, Roham, Görgey, Csata, Damjanich utcák), néhol szabálytalan, helyenként szalagtelkes szerkezettel, jellemzően oldalhatáronálló beépítési móddal van jelen a településszerkezetben. Az épületállomány elsősorban lakóépületekből áll, jellemzően földszintes, magastetős épületekkel. A fenti utcákban a telekingatlanok egy része a korai időktől, míg a más része a tulajdonos változásoktól tovább aprózódott, így kis méretűek az ingatlanok (300-700 m²). Az ingatlanok beépítettsége néhány helyen meghaladja a lakóterületeknél általános 30%-ot.

A Rákóczi utca nagyméretű (1000-5000 m²) szalagtelkeinek felaprózódását valószínűleg a topográfiai viszonyok (északi vízenyős területész) ill. történeti okok (Gazdasor) akadályozták meg. Ezen a főútcán a polgárosodással együtt megjelennek a kereskedelmi és szolgáltató épületek (vendéglő, fogadó), majd a későbbiekben a település néhány közintézménye a lakó funkció mellett.

A történeti szempontból új beépítésű (tervezett hálózatu) részekben, általánosan oldalhatáron álló beépítéssel kialakult lakóterületekkel találkozunk, csak néhány helyen, egyedileg fordul elő a szabadon álló beépítés. A változatos méretű (500-700-1000 m²) ingatlanokon jellemzően lakóépületek állnak, földszint, ill. fsz+tt, ritkán fsz+em. beépítéssel. A kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek zömmel a Kossuth utca mentén jelesek meg, hol önállóan, hol a lakófunkció kiegészítéseként.

A vasút nyugati oldalán található lakóterületen egyirányú utcahálózat alakult ki, kis telekmérettel (500-700 m²) szűk utcákkal, jellemzően földszintes lakóépületekkel.

A település dél-keleti részén található a legfiatalabb lakóterületi tömb (Batyányi-Táncsics-Kodály-Mátyás király u.), ahol a tervezett hálózatos telekrendszeren oldalhatáronálló, ill. ikresen kialakított épületek találhatók.

A tervezési területen kivételnek tekinthető a Kossuth u. és Aulich u. kereszteződésében található kislakótelep, ahol szabadonálló módon fsz+2em beépítésű több lakásos lakóépületek állnak kisvárosias beépítést eredményezve.

A tervezett telekrendszerű településrészek több belsőben gyakran alakult ki öszvér megoldásként nyeles telkek rendszer, mely a belső területek egyszerű elérhetőségét spontán biztosította, de egyúttal megakadályozta egy későbbi tömbfeltárás lehetőségét is. (Béke utca, Szt. István utca, Arad utca, Csengeri utca). Szintén jellemző a hálózatos rendszerű újabb település részekre a keresztutcákból felaprózódott telekvégek beépítése. A nem ritkán 500 m² alatti telteken összezsúfolódtak a lakóépületek.

A belterületi lakóterületeken a belső struktúrák feltárásával, tömbbelső megnyitásával még további beépítésre alkalmas, jó infrastruktúráis adottságú lakó területek alakíthatók ki.

A település külterületén az egykori majorságok (Szentgyörgy-pusztá, Ilka-major) környezetében történeti okokból kialakultak kisebb lakótömbök (korábbi szolgálati lakások), ill. a reneszánszát élő külterületi lakhatás és építkezés is részben lakóterületé teszi a majorságok környezetét.

A szintén külterületen található zártkeri és üdülő területek (Öreghegy és az alatta lévő üdülő t., a Rákos-patak nyugati oldalán lévő üdülő t.) ingatlanait is sokan már állandó lakóhelyként használják. A lakóterületté válás igényét nehezíti a területek megoldatlan infrastruktúráis és településüzemeltetési hiányai.

Vegyes területek, településközponti területek:

A település fizikai központjában a Rákóczi u. Templom u. Madách utca környezetében lévő területeken jelentősen keverednek a lakó, kereskedelmi, szolgáltató és intézményi funkciók. Itt az ingatlanok beépítettsége intenzívebb igazodik az szintén intenzívebb használatához. A fő közlekedési utak egyértelműen kijelölik a terület települési szerepkörét.

A település egyéb részein szétszórt intézményi területek környezetében is vegyes területek alakultak ki: Tóth Á. u., Gábor D. köz.

Kereskedelmi-szolgáltató, ipari területek:

A kereskedelmi-szolgáltató, ill. ipari tevékenységet végző vállalkozások részben a belterület határain, kis volumen esetén közvetlenül a lakóterületen, ill. az egykori majorsági területeken működnek. Sok esetben már működő iparterületekhez (pl. Gődöllői) csatlakozva jöttek létre. Sajátos adottság, hogy éppen a gödöllői határnál lévő ipari területet ketté vágja a közigazgatási határ.

Jellemző, hogy a szóban forgó gazdasági területek térségenként nem egységes profilúak, hanem sok kis volumenű vállalkozás működik egy-egy területen.

9.2.2 Külterületi területhasználat, tájhasználat vizsgálata

Üdülő területek:

A lakóterületeknél már szóltunk az üdülő területek utóbbi időben tapasztalható változásairól. A két jelenlegi üdülő terület mellett az Öreg-hegy zártkeri ingatlanai is elsősorban üdülési, pihenési és nem mezőgazdasági termelési funkciójúak.

A zártkert ingatlan struktúrája, rendezetlen tulajdonviszonyai, ill. nagy területi elhelyezkedése nem teszi lehetővé, hogy a jelenlegi tulajdonosok anyagi áldozatvállalása nélkül üdülő területként a településszerkezetbe integrálódjon.

Közlekedési és közmű területek:

A közlekedési területek jelentős többsége közút terület és csak kis hányada kötött pályás (vasút) közl. terület. A (nyomvonalas) közművek döntő többsége az utak területén belül került elhelyezésre, kivétel képeznek a nagyobb területigényű közmű műtárgyak területei (kutak, átemelők, hírközlési állomások, energia átadási pontok).

Zöld területek:

A település lakóterületéhez kapcsolódó közparkok (Béke tér, Liget tér, Kölcsey tér, Erkel F. u.) területei, a belterületen szétszórtnak helyezkednek el. A város zöldfelületi rendszeréhez jelentősen hozzájárulnak a magán ingatlanokhoz kapcsolódóan létesített dísz, pihenő, és rekreációs kertek, valamint a közintézmények kertjei, parkjai.

Mezőgazdasági és erdő területek:

A külterület jelentős hányadát erdő területek borítják, ezek közé ékelődnek a gyenge minőségű mezőgazdasági területek, ahogyan azt már korábban részleteztük.

Vízgazdálkodási területek:

A település szerkezetét is meghatározó Rákos-patak és a rajta létesített tavak területei, valamint a Felső-Tápió és más kisebb felszíni vízfolyások területei. Meghatározó és jelentős értéket képvisel a település alatti ivóvízbázis, melynek víznyerő kútjai a Rákos-patak nyugati oldalán találhatók.

Különleges területek:

Sajátos használatuk és települési szerepük miatt különleges nem beépítésre szánt, de részben beépített terület a temető, a sportpálya, a szennyvíztisztító, az idősekotthona, a polgárvédelem számára fenntartott és az állati eredetű veszélyes hulladék lerakó területe.

9.3 A telekstruktúra és beépítettség vizsgálata

Lakóterületek

Falusias lakóterületek (Lf)

A történeti mag halmazos jellegű, a domborzati viszonyokat követő utca rendszerrel (Templom, Klapka, Roham, Görgey, Csata, Damjanich utcák), néhol szabálytalan, helyenként szalagtelkes szerkezettel, jellemzően oldalhatáronálló beépítési móddal van jelen a településszerkezetben. Az épületállomány elsősorban lakóépületekből áll, jellemzően földszintes, magastetős épületekkel. A fenti utcákban a telekingatlanok egy része a korai időktől, míg a más része a tulajdonos változásoktól tovább aprózódott, így kis méretű ingatlanok (300-700 m²) A Rákóczi utca nagyméretű (1000-5000 m²) szalagtelkeinek felaprózódását valószínűleg a topográfiai viszonyok (északi vízenyős területrészt) ill. történeti okok (Gazdasor) akadályozták meg. Ezen a főutcán a polgárosodással együtt megjelennek a kereskedelmi és szolgáltató épületek (vendéglő, fogadó), majd a későbbiekben a település néhány közintézménye. A katolikus templom környezetében sejlő főtér irányában zártosuló, hézagosan zártosuló beépítési formák is megjelennek a tipikusnak mondható oldalhatáronálló beépítés mellett. Megállapítható, hogy a főtér felé emelkedik a szintszám, a földszintes épületek mellett, néhány egy emeletes épület is található, melyek közül a legpatinásabb a Damjanich Általános Iskola.

A történeti szempontból új beépítésű (tervezett hálózati) részekben, általánosan oldalhatáron álló beépítéssel találkozunk, csak néhány helyen, egyedileg fordul elő a szabadon álló beépítés. A változatos méretű (500-700-1000 m²) ingatlanokon jellemzően lakóépületek állnak, földszint, ill. fsz+tt, ritkán fsz+em. beépítéssel. A kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek zömmel a Kossuth utca mentén jelekednek meg, hol önállóan, hol a lakófunkció kiegészítéseként.

A területen kivételnek tekinthető a Kossuth u. és Aulich u. kereszteződésében található kislakótelep, ahol szabadonálló módon fsz+2em beépítésű többlakásos lakóépületek állnak. (Lke)

Az Aulich u., mely a vasútállomásra is vezet egyébként számos szolgáltatói és kereskedelmi funkció gyűjtő helye.

A vasút nyugati oldalán található lakóterületen egyirányú utcahálózat alakult ki, kis telekmérettel (500-700 m²) szűk utcákkal, jellemzően földszintes lakóépületekkel.

A település dél-keleti részén található a legfiatalabb lakóterületi tömb (Batyányi-Táncsics-Kodály-Mátyás király u.), ahol a tervezett hálózatos telekrendszeren oldalhatáronálló, ill. ikresen kialakított épületek találhatók.

Településközponti vegyes terület (Vt)

A jelenlegi város központi területek és a lakóterületek közé ékelődött intézmény területek alkotják a településen térben szétszóródva. A központi mag mintegy 20 ha kiterjedésű.

Települési vegyes területen az alábbi közintézmények találhatók:

- Háziiorvosi és gyermekorvosi rendelő
- Két óvoda és egy bölcsőde
- Három telephellyel működő általános iskola
- Művelődési ház, a benne található városi könyvtárral
- Középiskola
- Polgármesteri hivatal

A központi vegyes területen számos vállalkozás, üzlet található a Rákóczi utcában.

Gazdasági területek

A településen a lakóterületeken belül és a települési határokon működnek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek (Gksz), ezek főként egy-egy vállalkozás telephelyei, spontán módon alakultak ki az idők folyamán.

A város északi és déli végében található ipari-gazdasági terület (Gip), Míg északon a gödöllői ipartelephez kötődnek a létesítmények, tulajdonképpen a közigazgatási határ vágja ketté az ipari területet. Addig délen Szentgyörgy-pusztán magán beruházásként jött létre a mintegy 13,0 ha kiterjedésű ipari terület.

10 Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

10.1 Az építmények vizsgálata

A településképet a domborzati viszonyok, ehhez illeszkedő úthálózat és a történeti település mag tovább épülése határozta meg. A vízfolyásokkal, törendszerekkel tagolt felszín domináns szerepet tölt be a településképpen.

Az utcakép alap eleme az a teleszervezet amely a központi részeken szövetszerű, egykori organikus fejlődés megjelenítője, míg az újabb építésű településrészekben a tervszerű telkes beépítés lenyomata. Az egyes településrészek építészeti arculata ebből adódóan eltérő. A település fejlődését megjelenítő néhol városias beépítésű főutak és a településközpont néhány épülete mellett, zömmel a falusias karakter a jellemző, ill. a legújabb beépítéseknél a kertvárosias megjelenés a település képben.

Isaszeg legfontosabb települési karaktere az öt körülvevő táji környezetből, a természetbe ágyazottságból eredeztethető, ahol a városkép állandó természetes hátterét képezik a nagyterjedésű erdők. A településképfeltárulkozása elsősorban a főközlekedési útvonalokról érzékelhető:

- Északi irányból, Gödöllő felől a település elsősorban falusias képet mutat a Kossuth Lajos utca is (a település ezen részének főutcája), az Aulich utcától jelennek meg az inkább kisvárosias léptékű beépítések. A főutcának ezen a szakaszán néhány középület funkcióval bíró épület (Patika, Református Templom, Posta, Művelődési központ), valamint számos kiskereskedelmi létesítmény domináns az utcaképben. A Kossuth utcától keletre csak lakó utak találhatók, míg nyugatra a lakó utcák közül a vasútállomásra vezető Aulich utca településképi jelentősége számottevő. A lakóterületek utcáira kivétel nélkül a falusias karakter a jellemző, ez elsősorban a beépítettségben mutatkozik meg (jellemzően oldalhatáronálló földszintes lakóépületek). Míg a Kossuth utcán növényzetről, gondozott zöldfelületről kevésbé beszélhetünk, addig a tőle keletre lévő

- Déli irányból, Dány felől a településre erdő területek közé ékelődött szántók között érkezünk, ahol Isaszeg kapujának is nevezhető Szentgyörgy-pusztai település rész az első képkocka a városról: A jelenleg átalakulóban lévő vegyes funkciójú (ipari és lakó terület) terület erdősávok, fa csoportok takarásában bújik el, településképi feltárulkozása csekély. Magának Szentgyörgy-pusztának esetleges, spontán kialakult szerkezete kivétel a belső „utak”, megjelenésére is.

A településre déli irányból érkezve északi irányból a közelmúlt új beépítései, a kertvárosias lakóterületek a legszembetűnőbbek. S ahogyan leereszkedünk a Dányi úton a központba, úgy fokozatosan átalakul a településképe. Közvetlenül a települést (belsőterület) elérve néhány kisebb üzem és telephely jelenik meg elsőként, melyek magukon viselik a vállalkozások szükségépítészetének minden sajátosságát. Ahogy közeledünk a település központját jelentő Péceli-Dányi út csomópontjához úgy alakul át a kép a falusias beépítésekben egy kisvárosi léptékű „főtérre”. A tér két meghatározó térfala a római katolikus templom és a vele szemben lévő ált. iskola emeletes épülete. Bár a környező szolgáltatási, kereskedelmi funkciókkal rendelkező beépítések csak földszintes léptékűek és az épület állomány csak részben nevezhető történeti korúnak (van előzménye) a tér még is kisvárosi karakterű.

- Nyugati irányból, Pécel felől a város leglátványosabb pontja a temetőben álló Öregtemplom. A tájképi erővel megjelenő szilulet, meghatározó a település képben. Ebből az irányból közeledve érünk a település történeti főutcájára a Rákóczi Ferenc útra (az egykori Gazda sorra). A nyugati szélén falusias jellegű utca a római katolikus templom környezetéhez közeledve, már a polgármesteri hivataltól, sajátos kisvárosi atmoszférát jelenít meg, ahol keveredik a kereskedelmi, szolgáltató funkciókkal jócskán teletűzdelt és számos közintézménynek otthont adó kisvárosokra utaló beépítési forma az inkább falusias jellegű lakó funkciójú épületekkel. A templomhoz közelítve az utcakép az oldalhatáronálló beépítésből időnként zárt sorúvá, hézagosan zárt sorúvá vált. A széles főutca egykor a gyarapodó település vásáros utcája lehetett.

A Rákóczi utcával párhuzamos Templom utca, a település ugyancsak fontos történeti jelentőségű utcája, mely összeköttetést biztosít az egykori történeti magot jelentő Öregtemplom körüli beépítések és az „új központ”, a Szent István római katolikus templom között.

A településképe sajátos és történeti értékű települési szövete a Szobor-hegy északi lábát körülölelő Ófalu. A középkori eredetű falumag fókuszában áll az Öregtemplom, Szent Márton templom. Az innen lefutó apró utcácskák megőrizték eredeti képüket, nemcsak a telekrendszer, hanem sok lakóépület is eredeti tömegarányaival idézi vissza a hajdan volt isaszegi látványát, ez a település legérzékenyebb része.

A település üdülő területeinek utcaképe heterogén, mind a Rákos melletti, mind az Öreghegy alatti területeken elmondható, hogy az egységes telekosztás ellenére az időben és anyagi háttérben változó építési akarat nem tudott határozott, színvonalas karakterű pihenő övezetet létrehozni.

Az egykori szőlőhegyen, az Öreghegyen, mint zártkerten megjelenő mezőgazdasági funkciójú építkezések az ország hasonló területein tapasztalható, sokszor kaotikus és rendezetlen tulajdonú, építészeti érték nélküli beépítéseket eredményeztek.

A külterületek beépítései jellemzően esetlegesek, építészeti arculatuk nincs, részben szükség építkezések, részben a mai népesség egy részének leginkább lakófunkciót tartalmazó presztízs beruházásai (pl. Ilka-major környezetében).

10.2 Az épített környezet értékei

10.2.1 Országos védelem, műemlékek

Helyrajzi szám	Védett örökségi érték neve	Védettség jogi jellege	Törzsszám	Azonosító	védés éve
1	Római katolikus templom	műemlék	7060	7083	1953, 1958

Leírása:

A Szent Márton tiszteletére szentelt római katolikus temploma 12. századi eredetű, melyet a 15. században gótikus stílusban bővítettek, 18. században barokk stílusban alakították át. Az egykori faluközpontban épült templom ma a temetőben áll.

A szabadon álló, egy homlokzati tornyos, egyhajós templom nyeregtetővel fedett. A támpilléres torony alsó szintjének alapítménye négyszögű, majd az ebből kiemelkedő toronytest nyolcszögű, törtvonalú barokkos sisakkal fedett. A gótikus bővítés emléke ként a tornyon négykarélyos körablak található. A félkörívesen záródó szentélyét kétoldalon

félkörös apszisok veszik körül, ill. déli oldalához csatlakozik a sekrestye. A szentély támpillérein még gótikus eredetű fedlapok vannak. A hajó délioldalán egy támpillér takarásában 15. századi gótikus bejárat kapu maradt fenn.

Helyrajzi szám	Védett örökségi érték neve	Védettség jellege	jogi	Törzsszám	Azonosító	védés éve
1	Római katolikus templom	műemlék		7060	7083	1953, 1958

10.2.2 Helyi védelem

Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Települési Arculati kézikönyvét a x/2018. (IX. 19.) Kt. határozatában fogata el.

A településképi rendeletét a 13/2018. (IX. 19.) döntésével fogadta el. A rendelet mellékletét képező védett elemek és területek listája a következő:

A helyi területi védelem alatt álló területek elnevezése és lehatárolása:

a) Településszerkezet:

Védendő telekszerkezet, beépítési mód, építési vonal:
Ófalu területe (MT-1)

b) Táj környezet (védendő értékek):

Kiemelt, helyi védelem alatt álló természeti értékek:

Rákos-patak völgye: Az Isaszeg 0141/10, 0145/64 hrsz.-ú volt tőzegbánya területéből az Isaszeg 5336 hrsz.-ú területtől Pécel felé eső területrészt, valamint a 0145/4. hrsz.-ú területe.

(c) Településkarakter:

Az öregtemplom műemléki környezete:

A következő területek és utcák tartoznak ide: katolikus temető, katolikus plébánia, Marcsányi utca, Templom utca (ide tartozó szakasza), Széchényi utca (egy szakasza) Helyrajzi szám szerint: 1-23/1,30,31,34,36,40,41,42,43,46,47,48

Rákóczi utcai utcakép:

A város egyik főutcája, melyen két védendő épület is található. Jellegzetes a széles utca kialakítása, amelyben a „keresztben” elhelyezkedő volt vendégfogadó és zárt sorú községháza található.

Templom utcai utcakép:

Az új templomot az öregtemplommal összekötő utca teljes hosszában megőrizte az eredeti beépítési formáját. Mint a régi falu egyik legfőbb utcája, utcaképileg védelemre javasolható, az egyes külön megjelölt épületekkel együtt.

Klapka utca felső szakaszának utcaképe:

Az utca felső szakasza még jól mutatja a hagyományos beépítési formát, bár az épületek homlokzati kialakítása már sok esetben átalakult.

Arany János utcai utcakép:

Az eredeti fésűs jellegű, beépítési formát szépen mutató, zsák-utca. Az egyes épületek szegényesek, nagyon avult állapotban vannak, de a falusias hangulatot megőrizték.

A helyi területi védelem alatt álló területek bemutatása:

1. Az 1849. április 6-i csata emlékére emelt Honvédszobrot a hozzá tartozó a 043/4 hrsz. alatt felvett területből külön megosztási rajzon megjelölt 1059 m² területtel.
2. Az 1. és a II. világháború áldozatainak az emlékművét a hozzá tartozó a 101/3 hrsz. alatt felvett területből külön megosztási rajzon megjelölt 803 m² területtel.
3. A Szentgyörgypusztán található kökeresztet a hozzá tartozó a 012/19 hrsz. alatt felvett, területből külön megosztási rajzon megjelölt 25 m² területtel.
4. Az 1849. április 6-i csata honvéd-sírhelyeit a hozzá tartozó a 036/9 hrsz. alatt felvett területből külön megosztási rajzon megjelölt 1. 520 m² és II. 920 m² területtel.
5. Az Ezeréves kert a 0192 hrsz. alatt felvett területből külön megosztási rajzon megjelölt 400 m² területtel.

6. A Bikastó emlékhelyet a hozzá tartozó a 0130/1 hrsz. alatt felvett területből külön megosztási rajzon megjelölt 1. és II. alatti összesen 20000 m2 területtel.
7. Egy gesztenyefát a hozzá tartozó a 313 hrsz. alatt felvett területből külön megosztási rajzon megjelölt 64 m2 területtel.
8. A Képesfát a hozzá tartozó a 0130/1 hrsz. alatt felvett területből a rendelet. mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 67 m2 területtel.

A helyi egyedi védelem alatt álló „elemek”:

1. Ady Endre utca: 26. (2505 hrsz.) sz.
2. Arany János utca: 7.(2393 hrsz.) 9.(2392 hrsz.) 11.(2391 hrsz.) 22.(2379 hrsz.)
3. Buda utca 38.(90 hrsz.) 44. (93 hrsz.)
4. Erdő utca 23. sz.(2963 hrsz.)
5. Görgyey utca 4.(2755 hrsz.) 6.(2754 hrsz.) 8.(2793 hrsz.) 24.(2800 hrsz.) 26.(2801/1 hrsz.)
6. Klapka utca 10.(2870 hrsz.) 12.(2869 hrsz.) ***. 14.(2868 hrsz.) 16.(2867 hrsz.)sz.
7. Kossuth L. utca 71. sz. (1579 hrsz.)
8. Madách utca .sz. 1. sz. (2490/1 hrsz.) 11.(2523 hrsz.) 62.(2289/1 hrsz.) sz.
9. Mórócz Zs. utca 10.(683 hrsz.) 12. sz.(683 hrsz.)
10. Rákóczi út 45. sz. (484/1 hrsz.), Szt. István római kat. Templom (453 hrsz.)
11. Roham utca 1.sz.(2791 hrsz.)
12. Sági utca 12.sz.(2705 hrsz.)
13. Templom utca 47.(391 hrsz.) 56.(2946 hrsz.) 58.(2947 hrsz) 60.(2948 hrsz.) 72.sz.(6 hrsz.)
14. Szentgyörgypuszta: Magtár (012/11 hrsz.)

10.2.3 Régészeti területek

Isaszeg területén összesen 47 darab azonosított, régészeti lelőhely van nyilvántartva. A régészeti hatástanulmány (1. sz. melléklet) részletesen bemutatja és elemzi a lelőhelyek mai állapotát, ill. a releváns örökségvédelmi intézkedéseket.

Lelőhelyek listája:

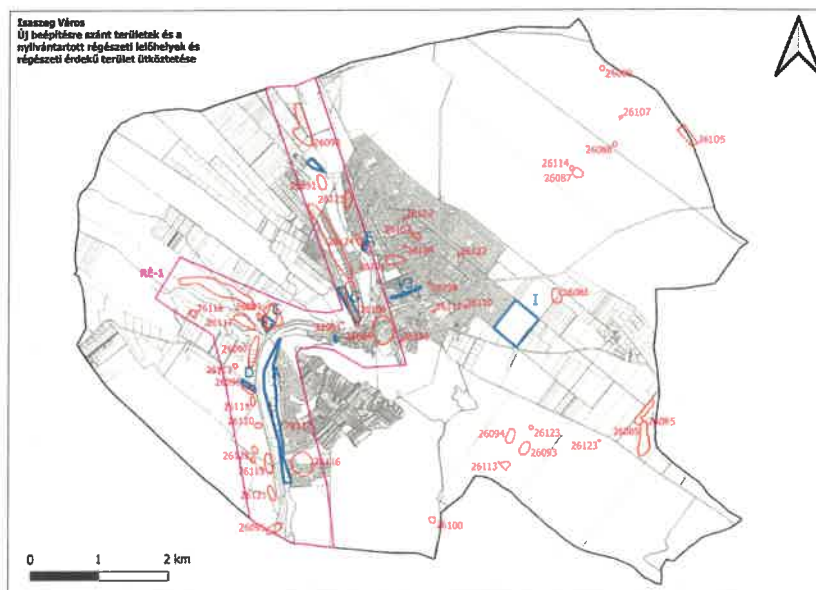
Nr	Azon	MRT	Név	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
		11/13/1		Rézkor? Római (szarmata) Árpád-kor	település település település templom temető kőemlék település templom kőemlék malom gát	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22/4 22/3, 23/1, 101/3, 101/4, 165, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 358, 359,360, 363, 364/1, 364/2, 365/1, 365/2, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386/1, 386/2, 387,, 388, 386/2, 389, 390, 391, 392, 394/1, 394/2, 395/1, 395/2, 396/1, 396/2, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 454/1, 2923, 2926/1, 2926/2, 2927, 2934, 2935, 2936, 2937/1, 2937/3, 2939/1, 2939/2, 2940/1, 2940/2, 2940/3, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947/1, 2947/2, 2947/4, 2947/5, 2949/1, 2950/1, 2950/2, 2951, 2952, 2953 2954/1, 2954/2, 2955/1, 2955/2, 2956, 2967,
1	26084		Belterület			
		11/13/2		Ujkőkör Bronzkör (késő) Római-kör (szarmata)	település település település	
2	26085		Vad-átjáró			028, 029/1,

				Népvándorlás-kor (késő-avar) Középkor	település	
					település	
3	26086	11/13/3	Tápiószentgyörgy	Ujkőkor Rézkor (kora) Római-kor (szarmata)	település település település	08/4, 08/10, 09, 010/12, 010/40, 010/41, 010/42,
4	26087	11/13/4	Márton-berek (Nyíres- erdő)	Vaskor (La Tène) Római-kor (szarmata) Kora – Árpád-kor Középkor	település település település templom temető kőemlék	0192
5	26088	11/13/5	Márton-berek	Késő-középkor	település	0194
6	26089	11/13/6	Márton-berek	Árpád-kor	település	0194
7	26090	11/13/7	Ilkamajor (Ökörtelek)	Római-kor (szarmata) Árpád-kor	település település	0170/4, 0170/19, 0170/28, 0170/29 0170/30, 0170/31, 0170/33, 0170/106, 0172/3, 0173/1, 0173/2, 0174, 0175/1, 0175/4, 0175/5, 0175/6, 0175/7, 0175/8, 0175/9, 0175/10, 0175/11, 0175/12, 0175/13, 0175/14, 0175/15, 0176, 0178,
8	26091	11/13/8	Ilkamajor	Római-kor (szarmata)	település	0146/27
9	26092	11/13/9	Tőzegtelep (Tőzegtelep mellett)	Bronzkor (késő) Vaskor (kora) Római-kor (szarmata) Késő-középkor	település település település Szórvány	5151, 5152, 5153, 5154, 5168, 5163, 5162, 5161, 5160, 5159, 5158, 5157, 5156, 5155, 5164, 5165, 5166, 5167, 5173, 5174, 5175, 5176, 5177, 5178, 5179, 5180, 5181, 5182, 5183, 5184, 5185, 5186, 5187, 5188, 5189, 5190, 5191, 5192, 5193, 5194, 5195, 5196, 5197, 5198, 5199, 5200, 5201, 5202, 5203, 5204, 5205, 5206, 5207, 5208, 5209, 5210, 5211, 5212, 5213, 5214, 5215, 5216, 5217, 5218, 5219, 5220, 5221, 5222, 5223, 5235, 5259, 5260, 5261, 5262, 5263, 5264, 5265, 5266, 5267, 5268, 5269, 5270, 0139/42, 0139/43, 0139/44, 0139/45, 0139/47, 0139/48, 0139/49, 0139/50, 0139/51, 0139/52, 0139/53, 0139/54, 0140, 0141/12, 0141/13, 0141/14, 0141/15, 0141/16, 0141/17, 0141/18, 0141/23, 0141/24, 0141/25, 0146/7, 0146/139, 0146/140, 0146/141, 0146/142, 0146/143, 0146/144, 0146/145, 0146/160, 0146/189, 0146/190, 0146/191, 0146/192, 0146/193, 0146/194, 0146/195
10	26093	11/13/10	Szentgyörgyi erdő (Podkosztálynik cseztje)	Római-kor (szarmata) Árpád-kor Középkor Kora-újkor	település település templom érem temető kőemlék Szórvány	035/1
11	26094	11/13/11	Hercegálya (Herceg-út)	Római-kor (szarmata) Árpád-kor Ismeretlen korú	település település temető	035/1
12	26095	11/13/12	Rákos-part (Alsó-rétek)	Ujkőkor	település település	084, 085, 091/1, 092/2, 093, 094/1, 094/2

				Római-kor (szarmata) Népvándorlás-kor (avar) Árpád-kor	település település	
13	26096	11/13/13	Cinkotai út	Ujkőkor Bronzkor (késő) Római-kor (szarmata)	település település település	0104/1, 0104/5, 0104/6, 0104/7
14	26097	11/13/14	Pesti úti dűlő	Bronzkor (késő) Vaskor	település település	0116/3, 0116/12, 0116/13, 0116/14, 0116/15, 0116/16
15	26098	11/13/15	Bikas-tő (Kereszt-hegy)	Őskor Vaskor Vaskor (La-Tène) Római-kor (szarmata) Árpád-kor	bizonytalan jellegű lelet település település település	0120, 0121, 0125/4, 0125/5, 0124/1, 0130/31
16	26099	11/13/16	Bikas-tő	Ujkőkor Bronzkor (késő) Vaskor (szkíta)	település település temető település	0130/8, 0130/9, 0130/10, 0130/11, 0130/12, 0130/3, 0130/31,
17	26100	11/13/17	Tatár-hányás (Katonapallag)	Római-kor (szarmata) Késő-középkor	halomsír temető szórvány	039/21
18	26101	11/13/18	Nagy Sándor u.	Bronzkor (késő) Vaskor Vaskor (La Tène) Római-kor (szarmata)	település település település település temető	661/3, 672/3, 675, 677/3, 680, 681, 682/1, 682/2, 685, 697/3, 709/3, 709/5, 710/4, 711/2, 712/1, 713/1, 713/3, 714, 715/3, 715/5, 716, 717/1, 717/2, 718/4, 721/1, 721/2, 723/3, 723/7, 725, 1042, 1043, 1044, 1045/2, 1046,
19	26102	11/13/19	Wesselényi u. 3.	Rézkor	szórvány	1537, 1538/1, 1536, 1538/2
20	26103	11/13/20	Tompai Mihály u.	Római-kor Római-kor (szarmata)	érem szórvány	1576/2, 1577, 1582, 1583/1, 1583/2, 1584/2, 1585/2, 1586/1, 1669, 1708, 1710/5, 1710/6, 1716/1, 1716/3, 1719, 1720/4, 1720/5, 1722, 1724/4, 1725/1,
21	26104	11/13/21	MRT 11. 13/21. (Kossuth L. u. 84.)	Római-kor (szarmata)	település	1328, 1056/32, 1056/41
22	26105	11/13/22	Márton-berek	Középkor?	gát	0194
23	26106	11/13/23	Pap-hegy	Római-kor (szarmata)	település	726/6, 5224, 5225, 5226, 5227, 5228, 5229, 5230, 5231, 5232, 5233, 5234, 5235, 0135/15, 0135/27, 0135/28, 0135/29, 0135/30, 0135/31, 0135/32, 0135/33, 0135/34, 0135/35, 0135/36, 0135/37, 0135/38, 0135/39, 0135/40, 0135/41, 0135/42, 0135/43, 0135/44, 0135/45, 0135/46, 0135/47, 0135/48, 0135/49, 0135/50, 0135/51, 0135/52, 0135/53, 0135/54, 0135/55, 0135/56, 0135/57, 0135/58, 0135/59, 0135/60, 0135/61, 0135/62, 0135/63, 0135/64, 0135/65, 0135/86, 0140, 0141/19, 0141/20, 0141/21, 0141/22, 0141/23, 0143/3, 0143/4,
24	26107	11/13/24	Márton-berek	Középkor?	gát	0194
25	26108	11/13/25	Hajnal u. 15.	Római-kor (szarmata)	település	2903/1, 2903/2
26	26109	11/13/26	Dózsa Gy. u. 2.	Római-kor (szarmata)	érem	1657, 1658, 1659, 2466/1,
27	26110	11/13/27	Bercsényi u. 27.	Őskor?	szórvány	2620/1, 2620/2, 2621/1, 2621/2

28	26111	11/13/28	Ady Endre u. 14.	Római-kor (szarmata) Késő-középkor	település érem	2495, 2499/1, 2499/3
29	26112	11/13/29	Pesti úti dűlő	Bronzkor (kora)	település	0116/7
30	26113	11/13/30	Szentgyörgyi-erdő	Középkor	szántóföld terasz	035/1
31	26114	11/13/31	Márton-berek	Ismeretlen korú	halomsír	0192
32	26115	11/13/32	Elsüllyedt falu	Honfoglalás-kor Árpád-kor Ismeretlen korú	település település temető	096, 097, 098, 0101, 0102
33	26116	11/13/33	Nagy-hegy-alatti-dűlő	Vaskor (kora) Vaskor (La Tène) Római-kor (szarmata) Népvándorlás-kor (késő-avar)	település település település település	070/12, 4782, 4783, 4784, 4785, 4786, 4787, 4788, 4789, 4790, 4792, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799, 4800, 4801, 4802, 4803, 4804, 4805, 4806, 4807, 4808, 4809, 4810, 4811, 4848, 4849, 4850, 4851, 4852, 4853, 4854, 4855, 4856, 4857, 4858, 4859, 4860, 4861, 4893/17
34	26117	11/13/34	Bikas-tó	Ujkőkor Rézkor Vaskor (La Tène)	település település település	0113, 0117/1, 0117/2
35	26118	11/13/35	Pesti-úti-dűlő	Bronzkor	település	0114/20, 0114/21, 0114/22, 0118/17
36	26119	11/13/36	MRT 11. 13/36. (Egyes- tagosok dűlője)	Ujkőkor Bronzkor Bronzkor (késő)	település település település	0102, 0103, 0104/1,
37	26120	11/13/37	MRT 11. 13/37. (Egyes- tagosok dűlője)	Ujkőkor Római-kor (szarmata)	település település	0102
38	26121	11/13/38	MRT 11. 13/38. (Egyes- tagosok dűlője)	Bronzkor Római-kor (szarmata)? Árpád-kor	település település	096
39	26122	11/13/39	Mátyás király u. 50. (Harsányi Bálint u.4.)	Vaskor	szórvány	2231/3, 2231/5, 2231/7, 2229/1
40	26123	11/13/40	Szentgyörgyi-erdő	Árpád-kor	település	033, tévesen: 036/4,
41	26124	11/13/41	MRT 11. 13/41. (Dobó István, Bacsó Béla, József Attila u.)	Római-kor (szarmata) Ismeretlen korú	település temető	0145/57, 728, 729, 730, 732/1, 732/2, 733/1, 733/2, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 744, 745, 746, 747, 748, 760, 761, 762, 763, 764
42	26125	11/13/42	MRT 11. 13/42. (Deák Ferenc u, Martinovics u., Tó u.)	Vaskor (La Tène)	település	837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 849, 851, 852, 853, 854, 855, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864/1, 865, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 887, 888
43	26126	11/13/43	Bikas-tó	Bronzkor	település	0130/31
44	26127	11/13/44	MRT 11. 13/44.	Bronzkor? Árpád-kor	település település	0102
45	26128	11/13/45	MRT 11. 13/45.	Őskor	település	096, 097, 098
46	32991	11/13/46	MRT 11. 13/46. (Pap- hegy)	Ismeretlen korú	temető	0135/86, 0135/87
47	79327	Nincs	Öreghegy, János utca	Őskor Római-kor (szarmata)	település temető	4645/2, 4645/3

Lelőhelyek elhelyezkedése:



Az Isaszeg Város közigazgatási területén ismert, nyilvántartott régészeti lelőhelyek kisebb része belterületen, üdülőházas övezetben, a nagyobb része a külterületen található. A belterületi lelőhelyek beépítésre kerültek, többségében fedettek mára. A legnagyobb ezek közül a középkori Isaszeg falu helyét jelöli. Az üdülőházas területre eső lelőhelyek részben beépültek, illetve a szomszédos külterületi erdő, vagy szánóterületre esnek. A külterületi lelőhelyek nagy többsége mára beerdősült területre esik. A lelőhelyek kisebbik része található meg jelenleg művelés alatt álló szántó, vagy kaszáló területen. A Város területén megtalálható értékesebb régészeti emlékek közül jelenleg csak a Szent Márton plébániatemplom látogatható, külön bejelentkezés alapján. A Tatárhányás erdőterületén fekvő szarmata halomsír mező, a Szentgyörgyi erdőben található templom rom, illetve a közelében fekvő középkori teraszos szántóföld maradványok a Valkói erdészet területére esnek, azonban azok jelenleg nincsenek sem jelezve, sem bemutatva. A középkori Nyír falu helyét egy kisebb emlékmű jelzi Mártonberek területén. 2011-ben készült egy előkészítő tanulmány a Rákos-patak mentén található értékek bemutatására „Isaszeg örökségi tanösvénye koncepciója” címmel.

A lelőhelyek állapotát a belterületi és üdülőházas területeken folyó építkezések, tereprendezések mellett az intenzív erdőgazdálkodás és a szántóföldi, illetve kertművelés befolyásolja elsősorban.

11 Környezetiállapot jellemzők

11.1 Éghajlati, vízrajzi, domborzati adottságok

Isaszeg az Észak-Magyarországi-középhegység nagytáján belül, a Cserhát-vidék középtáján helyezkedik el. A település egésze a Gödöllői-dombság kistáján belül található, észak felől Gödöllő, keletről Valkó és Dány, délről Süllysap és Pécel, nyugat felől Kistarcsa és Kerepes határolja.

Domborzati adottságok

A település belterületének túlnyomó részén a tengerszint feletti magasság nem éri el a 200 métert, külterületén az átlagmagasság 200-300 méter közötti változik, a dombok nagyrészt erdővel borítottak. A város domborzata medence-jellegű, a Rákos-patak környezete a legsekélyebb. Négy jelentősebb magaslát található a közigazgatási határon belül délnyugaton, a 289 méter tengerszint feletti magasságú Kálvária-hegy a legmagasabb, ezt követi az Öreg-hegy (265 m), Nagy-hegy (235 m), a Pap-hegy (195 m) a Rákos-pataktól északra található. A kistájban nyugaton 10 és 30, dél, délkeleten 20-40 méter közötti a relatív relief. Isaszeg környéke 5 km/km² vízfolyás-sűrűségű.

(Forrás: <http://webgis.okir.hu/tir/>; Forrás: <https://www.google.com/maps/>
Forrás: Dövényi Zoltán (2010.) Magyarország kistájainak katasztere)

Vízrajz

Felszíni víztestek

Isaszeg környezete meglehetősen száraz terület, vízfolyások vízhozama és vízjárása is ingadozó, rendszerint alacsony. A település területén halad keresztül a Rákos-patak, valamint keleten a Felső-Tápió egy rövid szakasza. (A völgytalpak gyorsan lefutó árvizek idején kerülhetnek víz alá, mérsékelt feltöltődést előidézve. A vízhiányt mesterséges állóvizek hivatottak mérsékelni, mint az Isaszegi-horgásztavak, Száritópusztai-víztározó és folytatásában elhelyezkedő kisebb tavacsák, a Buda-utca és a vasútvonal által közrefogott mesterséges tavacska a Liget Klub Ifjúsági Szálláshely és Kemping mellett. A település területén halad keresztül a Rákos-patak, valamint keleten a Felső-Tápió egy rövid szakasza. Isaszegen a Vízügyi Gazdálkodási Terv szerint a felszíni vizeket érő fajtájos diffúz eredetű összes nitrogén emisszió 1100-1500 g/ha/év víztest vízügyi önként.

(Forrás: Dövényi Zoltán (2010.) Magyarország kistájainak katasztere)

Felszín alatti víztestek

Csak a völgyekben fordul elő összefüggő talajvíz, amely 5-6 m mélyen található, a dombságok esetében rétegvíznek minősül. A talajvíz kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű, szulfátban szegény és mérsékelt kemény. A talajvíz mennyisége alacsony. A mérsékelt vízhozamú, átlagosan 100 m mélységű artézi kutak vízének keménysége és vastartalma közepes. A 2016-ban elfogadott Vízügyi Gazdálkodási Terv adatai alapján Isaszeg egyes területein a felszín alatti vizeket érő diffúz nitrogén terhelés igen magas, meghaladja a 45 kg/ha/évet, a terv szerint a település területe tápanyag és nitrátrézkény. (. ábra) A 3/2019.(II.19) AM rendelet aktualizálta a nitrátrézkény területek listáját, a melléklet elérhető a [/http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK19025-2R.pdf/](http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/MK19025-2R.pdf) webcímen. (Forrás: Dövényi Zoltán (2010.) Magyarország kistájainak katasztere)

Klimatikus adottságok

Északon és a 200 méternél magasabban fekvő részeken mérsékelt száraz, máshol mérsékelt meleg és száraz az éghajlat. Az évi napfénytartam nagyjából 1950 óra. Napsütéses órák száma a nyári negyedévben 780-790, télen 190. A vegetációs időszak átlaghőmérséklete 16,7-17°C

Az évi középhőmérséklet északon 9,5-9,7°C, délen ennél magasabb, 9,7-10°C. Vegetációs időszakban 16,7-17°C az átlaghőmérséklet. Nagyjából október 18-20. körül 10°C alá csökken a középhőmérséklet, és április 3-8. környékén emelkedik újra 10°C fölé, tehát 10°C fölötti középhőmérséklet 194-198 napon át jellemző. Északon 186-190 fagymentes nap van, délen pedig 195. A kistájon a nyári maximumok sokéves átlaga 32,5-33°C, a téli minimumok átlaga -16°C. 540-580 mm közötti az éves csapadékmennyiség, 320-340 mm a vegetációs időszaké. Hozzávetőleg 36-40 nap a hótakarós időszak, a hó vastagsága 22 cm, az ariditási index 1,17-1,2 közötti. A jellemző uralkodó szélirány északnyugati és átlagosan 3 m/s körül van.

(Forrás: Dövényi Zoltán (2010.) Magyarország kistájainak katasztere)

11.2 Földtani és talajtani adottságok, növényzet

Földtani adottságok

Isaszeg területét a Damjanich utca vonalától északkelet felé folyóvízi és szárazföldi homok, délnyugatra pedig lösz és északnyugaton löszös homok borítja. A Rákos patak völgyének kőzetösszetétele folyóvízi agyag, aleurit, homok és kavics. A kistájon belül déli irányban növekszik a lösz vastagsága. A terület jellemzően északnyugat- délkeleti tagolódású.

(Forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/atlasz200/>)

Talajtani adottságok

A település azon a területen fekszik, melyen a miocén homokkővet az Alföld felé fokozatosan felváltja a felső-pannon homokos-agyagos üledék. Ezen az üledéken, kavics, mészkő és márga fordul elő szórányosan. A kistáj területének 96%-át csernozjom barna erdőtalajok fedik, ezek nagyrészt homokon képződött talajok, kisebb arányban megtalálhatók a löszön képződött barnaföldek is.

A csernozjom barna erdőtalajok, melyek löszön képződtek és vályog mechanikai összetételűek, 80%-ban használhatók szántóként, termékenységük kedvező. A kistájon a Ramann-féle barna erdőtalajok és a csernozjom barna erdőtalajok aránya a legnagyobb. Elvértve réti talaj, humuszos homoktalaj, kőves és földes kopárok is előfordulnak a kistájon.

Növényzet

A Isaszeget magában foglaló kistáj potenciális növényborítása bükkben és gyertyánban szegény mezei juharos-tölgyes, melegkedvelő tölgyes. Ezzel együtt jelenleg a vizsgált területen található természetes erdők aránya csekély, akác, nemesnyár, és telepített fenyves nagy arányban található a település területén. A potenciális növénytakaró jellemző növényei: sziklai sás (*Carex halleriana*), hengeres peremizs (*Inula germanica*), tarka nőszirom (*Iris variegata*), közönséges borkóró (*Thalictrum minus*), bugás veronika (*Pseudolysimachion spurius*). Az előforduló lösztölgyesekben sárgás sás (*Carex michelii*), a nagyzezerjőfű (*Dictamnus albus*), a szarvaskocsord (*Peucedanum cervaria*), a macskahere (*Phomis tuberosa*), a selymes boglárka (*Ranunculus illyricus*) és a pusztai meténg (*Vinca herbacea*) talál megfelelő életkörülményeket. Kis területen, extrazonálisan cseres-tölgyesek is megtalálhatók a kistájon. A mély völgyekben gyertyános-tölgyes alkot társulást: békabogyó (*Actea spicata*), fenyőspárga (*Monotropa hypopitys*), sárgaárvacsálán (*Lamium galeobdolon*), bükk (*Fagus sylvatica*). A homoki tölgyesek mára szinte teljesen eltűntek. A nyílt és a zárt homoki gyepek gyakori elemei a kistájnak, jellemző növényei: magyar csenkesz (*Festuca vaginata*) báránypirosító (*Alkanna tinktoria*), kései szegfű (*Dianthus serotinus*), naprózsa (*Fumana procumbens*), homoki árvalányhaj (*Stipa borysthénica*). Szórányosan az alábbi növények is előfordulnak: homoki kikerics (*Colchicum arenarium*), a fenyés poloskamag (*Corispermum nitidum*), a sárga iglice (*Ononis pusilla*), a homoki vértő (*Onosma arenaria*), a homoki útifű (*Plantago indica*), a pézsmahagyma (*Allium moschatum*), a gyapjas és a fehér csúdfű (*Astragalus dasyanthus*, *A. vesicarius* subsp. *albidus*), a magas gubóvirág (*Globularia punctata*), a szirtőr (*Homungia petraea*), a homoki nőszirom (*Iris arenaria*), a kistészkű hangyabogáncs (*Jurinea mollis*) és a szilkés gurgolya (*Seseli hippomarathrum*). Gyakori fajok a területen: bugás hagyma (*Allium paniculatum*), fűrtös homoklilium (*Anthericum lilago*), szártalan csúdfű (*Astragalus exscapus*). Löszgyepeken megtalálható a dunai szegfű (*Dianthus collinus*), bugás macskamenta (*Nepeta nuda*), valamint a hosszúlevelű árvalányhaj (*Stipa tirsia*). A parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*) és a selyemkóró (*Asclepias syriaca*) gyors térhódítása megfigyelhető a kistájon.

A kistáj gyakori élőhelyei: Cseres-kocsánytalan tölgyesek; Löszgyepek, kötött talajú sztyeprétek; Gyertyános-kocsánytalan tölgyesek, Hegylábi zárt erdősztyep tölgyesek, Jellegtelen száraz-félszáraz gyepek, Őshonos fafajú keményfás jellegtelen erdők

A kistáj fajszáma 800-1000, ebből 40-60 a védett fajok száma.

A területre jellemző özönfajok: fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), zöld juhar (*Acer negundo*), bálványfa (*Ailanthus altissima*), gyalogakác (*Amorpha fruticosa*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*), tájidegen őszirozsa fajok (*Aster* spp.), amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*), amerikai alkőrműs (*Phytolacca americana*), japánkeserűfű fajok (*Reynoutria* spp.)

(Forrás: Dövényi Zoltán (2010.) Magyarország kistájainak katasztere

Forrás: <https://www.novenyzetiterkep.hu/eiu2011>)

(Forrás: Dövényi Zoltán (2010.) Magyarország kistájainak katasztere)

Forrás: <https://www.novenyzetiterkep.hu/eiu2011>)

12 A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöld infrastruktúra-hálózat

12.1 Termőföld művelési ágak és a minőségi osztályok

Tájtörténeti vizsgálat

Régészeti vizsgálatok szerint már a neolitikum óta élt ember a település területén. Később a bronzkorban, vaskorban a római korban és a népvándorlás idején szintén emberlakta terület volt. Az 1265-ben IV. Béla és fia István közötti belháború miatt lezajló csata révén került be Isaszeg először krónikákba és oklevelekbe. A település birtokosai a XV. századtól a Domoszlói család, valamint a Kompoltiak voltak, majd a Rozgonyiakhoz került. A XVI. században, a török uralom alatt is lakott volt Isaszeg, malommal és tóval rendelkezett, azonban a 15 éves háború a falu végét is jelentette, 1690 után kezdték az újjáépítést. A XVIII. században gróf Grassalkovich Antal birtoka lett és gyorsan gyarapodott.

Isaszeg később az 1848/1849-es szabadságharc április 6-i magyar győzelme nyomán írta be magát ismét a történelemkönyvekbe.

(Forrás: https://honlap.parokia.hu/data/attachments/2015/03/12/Isaszegi_csata_1265.pdf)

Forrás: <https://isaszeg.asp.lgov.hu/telepulestortenet/>

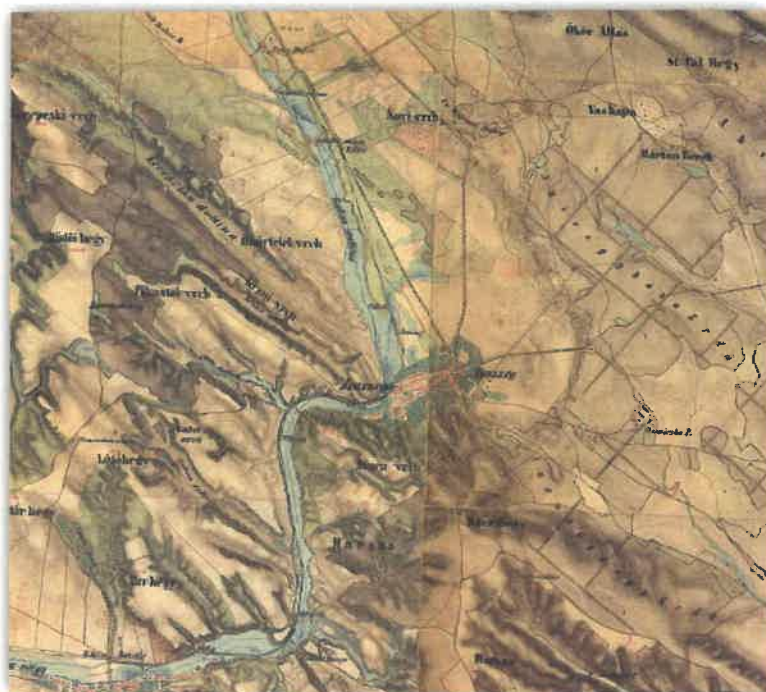
A tájhasználat alakulását az első és második katonai felmérés segítségével végezzük (<https://mapire.eu/hu>).



13 3. kép I. Katonai Felmérés (1782–1785)

(Forrás: <https://mapire.eu/hu>)

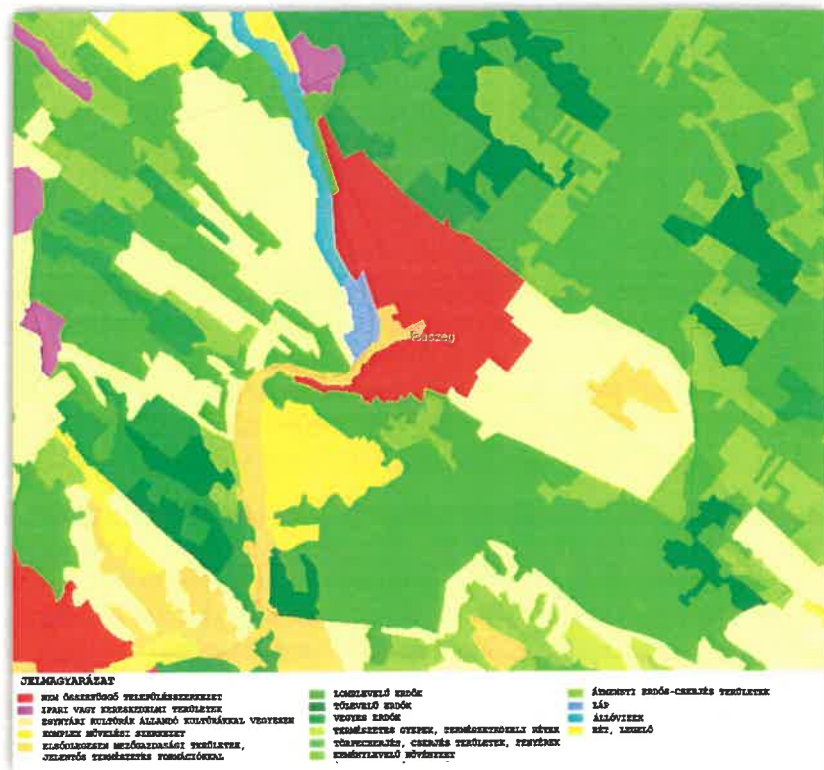
Az első katonai felmérés idején Isaszeg jelenlegi központi része, néhány utca létezett csak, közvetlenül a településközpont körül kiterjedt kertekkel. A lakóházaktól északra nagy kiterjedésű szántók ékelődtek az erdőfoltok közé. A patak mentén 5 malom, 3 fahíd, valamint a Szent Márton templom szerepel a felmérésen, utóbbi már több száz éve a helyén állt. A jelenlegi állapotokhoz képest jelentősebb különbség, hogy akkoriban a Nagy-hegy, Öreg-hegy, Kálvária-hegy háromszögében, valamint Gödöllő és Isaszeg határán a főúttól kelet felé nagyobb területen szőlőművelés folyt. A patak menti sávban a vizes rétet jelöl a térkép, amely a domborzat függvényében összeszűkül és kiszélesedik, vízfelületek is kialakulnak. A beépítés határa is ehhez a vizes területhez igazodik a patak felőli oldalon.



14 4. kép (1819–1869) - Második katonai felmérés
(Forrás: <https://mapire.eu/hu>)

A második katonai felmérés szerint a települést körülvevő erdők méretében jelentős változás nem látható, azonban a belterület és a körülötte található gyümölcsöskertek mérete is növekedett a korábbiakhoz képest. A szántók rovására nagyobb rétek, legelők is teret kaptak az Isaszeg és Gödöllő összekötő út két oldalán. A hajdani szőlőknek már csak kisebb foltokban emlékeként tűnik fel a Nagy-hegy, Öreg-hegy, Kálvária-hegy között művelt kiterjedt szőlő. A területet a térkép szerint szántóként hasznosították ebben az időben, azonban a település peremén található másik szőlőterület megmaradt. A katonai felmérésen jól látszik, hogy ebben az időben már vasútállomással is rendelkezett a falu. Az időszakosan vízzel borított térségek még jobban kirajzolódnak, a szabályozatlan vízfolyást szélesen kísérik. A térképen több kisebb, a Rákospatakba torkolló ér is szerepel, melyek mára eltűntek.

A CORINE Land Cover 2018-as felmérése szerint a területhasználat napjainkban az alábbi képen látható módon alakult.



15 5. kép CORINE felszínborítás térkép (2018)

A térkép szerint napjainkban Isaszegen nagy kiterjedésű lomblevelű erdők találhatók, melyeket tűlevelű és vegyes erdőfoltok tarkítanak. Az első és második katonai felmérésen tapasztalható területhasználati viszonyokhoz képest az erdők aránya nőtt, azok folyamatoságát helyenként természetes gyepek, természetközeli rétek foltjai szakítják meg. A Nagy-hegy, Öreg-hegy, Kálvária-hegy közötti korábbi szőlőterületre jelenleg komplex művelés jellemző. A felszínborítottsági térkép a patak környezetét a Sportpályától délre az „elsődlegesen mezőgazdasági területek, jelentős természetes formációkkal” kategóriába sorolja, ugyanezen besorolás alá esik Szentgyörgypuszta is. A város belterületétől délkeleti irányban, valamint a Rákos-patak vonalától északnyugati irányban „egynyári kultúrák állandó kultúrákkal vegyesen” besorolású szántók húzódnak. (Forrás: https://www.teir.hu/teir_adatmodszertan_uj/Corine.pdf)

Tájhasználat értékelése

A Földhivatali Információs Rendszer (<http://takarnet.hu>) tájékoztató jellegű statisztikai adatai szerint a település összterületéből 9,17%-ot fed belterület, 15,39% a művelésből kivett területek aránya. Művelési áganként az erdők részaránya 61% – az országos átlaghoz viszonyítva kiemelkedő –, ezzel szemben a szántóké az átlaghoz képest elmarad, 17,9%. A szőlő és gyümölcsös aránya összesen 0,24%, figyelembe véve a település hagyományait ezen a téren, rendkívül alacsony az arányszám. Az egyéb művelési ágak részesedése elenyésző az összterületből.

A település erdeinek nagy része elsődleges rendeltetés szerint védelmi erdő, kisebb részben gazdasági erdő, a Felsőerdősor utca és a Gödöllői településhatár közötti terület közjóléti besorolású, ennek ellenére a közösség elől egyértelműen elzárt.

15.1 Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Isaszeg a Duna-Ipoly Nemzeti Park működési területén belül található. A védett és védendő értékek leltára a Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása és a Természetvédelmi Információs Rendszer, valamint Pest megye hatályos Területrendezési Tervének felhasználásával készült.

1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A 2019.03.15-től hatályos Országos Területrendezési Terv övezeti térképe alapján Isaszeg túlnyomó része tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.



6. kép Tájképvédelmi terület övezete Isaszegen
(OTRT 2019.)

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet tartalmazza a területrendezési tervek kiegészítő tervei övezeti kijelölésének módját.

A rendelet szerint a tájjelleg térségi jellemzőit a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésében, a tájjelleg megőrzendő elemeit, a tájképi egység s hagyományos tájhasználat elemeit a településrendezési terv megalapozó vizsgálatában kell meghatározni. A tájba illesztés, a tájképi egység biztosítása érdekében (a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában) meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabályait a településrendezési eszközökben. Tájképvédelmi terület övezetében vonalas létesítményeket, erőművet csak a tájképi egységet, hagyományos tájhasználatot nem veszélyeztető módon lehet megvalósítani, bányászati tevékenység pedig csak a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások szerint folytatható.

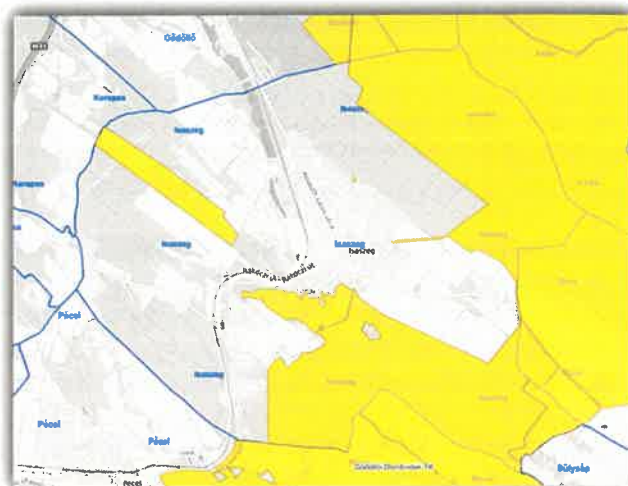
15.1.1 Nemzetközi védelem alatt álló területek

Nemzetközi jelentőségű Natura 2000 területek közül pedig Gödöllői-dombság HUDI20023 különleges természetmegőrzési terület.

15.1.2 Országos védelem alatt álló területek

Isaszeg közigazgatási határán belül található országos védelem alatt álló a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet egy része.

Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet



7. kép Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet
(Forrás: <http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

Egyedi geológiai és klimatikus adottságai miatt, speciális mezoklíma és vegetáció alakulhatott ki ezen a területen. A gyertyán elegyes mezei juharos-tölgyes, kislevelű hársas-tölgyes társulások tudományos ismertsége innen eredeztethető, hazánkban más helyen nem, vagy csak kisebb léptékben található meg. A Gödöllői Dombvidék TK területén túlsúlyban vannak az erdők, melyet rét és gyeptársulások tarkítanak (lőszpusztarét, meszes talajú láprét, homokpusztarét). A védett területen belül, a természetközeli élőhelyek mellett az emberi tevékenység következtében leromlott állapotú erdők, mesterséges elemek is nagy arányban vannak jelen. Ezen erdők alakulását nagyban befolyásolta, hogy királyok, kormányok vadászterületeként főként a vadgazdálkodás dominált a területükön.

Számos a szélesebb térségben ritkán előforduló középhegységi növényfaj fellelhető a területen, mint bükk (*Fagus sylvatica*), hamvas éger (*Alnus incana*), janka-társóka (*Thlaspi jankae*), sárgaárvacsalán (*Lamium galeobdolon*), ujjas sás (*Carex digitata*), magyar repcsény (*Erysimum odoratum*), mellettük olyan fajok is megtalálhatók, melyek jellemzően az Alföldön érzik otthon magukat: homoki gémmor (*Erodium neilreichii* Janka), homoki kikerics (*Colchicum arenarium*), kései szegfű (*Dianthus serotinus*), homokviola (*Syrenia cana*), báránypirosító (*Alkanna tinctoria*).

A tájvédelmi körzet területén több védett állatfaj megtalálható, ezek között védett denevér, cickány, pele fajok, menyét, hermelin, vadmacska és borz is gyakran előforduló emlősök errefelé. Vízfolyások mentén vidra is fellelhető. A vizisikló,

zöld és fürgé gyík, zöld leveli és erdei béka, barna és zöld varangy a sűrűn látott hullók és kétélűek képviselői, náluk ritkábban találkozhatunk a mocsári teknőssel, a réz és erdei siklóval, a pannon és törékeny gyíkkal.

A madarak közül hozzávetőleg 100 faj költ a területen, ezek között van a fokozottan védett gyurgyalg (Merops apiaster) és a kerecsensólyom (Falco cherrug) is, ezenkívül darázsölyv (Pernis apivorus), a holló (Corvus corax), a fekete harkály (Dryocopus martius), a guvat (Rallus aquaticus), a barna rétihéja (Circus aeruginosus) és a jégmadár (Alcedo atthis). Átutazóban, táplálkozás közben több ritka fajjal is találkozni lehet: gyöngybagoly (Tyto alba), halászsas (Pandion haliaetus), kanalasgém (Platalea leucorodia), szürke küllő (Picus canus), cigányréce (Aythya nyroca).

(Forrás: <https://www.dunai-poly.hu/hu/helyek/vedett-teruletek/budai-tajvedelmi-korzet/godolloi-dombsag-tajvedelmi-korzet/>)

Gödöllői-dombság HUDI20023 különleges természetmegőrzési terület



8. kép Gödöllői-dombság HUDI20023 különleges természetmegőrzési terület

<http://web.okir.hu/map/?config=TTR&lang=hu>

(Forrás:

A Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet és a Gödöllői-dombság HUDI20023 különleges természetmegőrzési terület által elfoglalt településrészek között átfedés van, ám a település Natura 2000 területi érintettsége jóval kisebb kiterjedésű. Az északkeleti településhatárnál található, Tájvédelmi Körzetbe tartozó erdőségeknek kevesebb, mint fele, a Péceli oldalon a Honvéd emlékmű, Kálvária-hegy, Öreg-hegy vonalától a kertek területek kizárásával a településhatárig tartó erdő rész sorolható a különleges természetmegőrzési területhez. A Pap-hegytől kissé északra kezdődő északnyugati, délkeleti irányú, jórészt erdő borította sávban legnagyobb az átfedés a Tájvédelmi Körzet és a Natura 2000 terület között. Elmondható, hogy a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal erdőterképe (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>) alapján a fokozottan védett és a védett erdők egy része tartozik ide.

A kijelölés alapjául szolgáló fajok és élőhelyek

Jelölő élőhelyek: Pannon homoki gyepek (6260)*, Enyves éger (*Alnus glutinosa*) és magas kőris (*Fraxinus excelsior*) alkotta ligeterdők (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (91E0)*, Pannon gyertyános tölgyesek *Quercus petraeae*val és *Carpinus betulus*szal (91G0)*, Pannon molyhos tölgyesek *Quercus pubescens*szel (91H0)*, Pannon cseres-tölgyesek (91M0)*, Euroszibériai erdőssztyepp-tölgyesek tölgyfajokkal (*Quercus spp.*) (91I0)*

Jelölő értéknek javasolt közösségi jelentőségű élőhelyek: Meszes alapkőzetű félttermészetes és száraz gyepek és cserjésedett változataik (*Festuco-Brometalia*) (6210), Szubpannon sztyeppék (6240)*

(a *-gal jelöltek kiemelt jelentőségű közösségi élőhelytípusok)

A Natura 2000 adatlapon szereplő, de a területen nem található közösségi jelentőségű élőhelyek: Siksági pannon löszgyepek (6250)* és Mészkevelő üde láp- és sásrétek (7230)*

A 2006 – 2017 között több ütemben elkészített (és aktualizált) élőhelytérkép alapján a területen a Natura 2000 jelölő élőhely siksági pannon löszgyepek 6250*, valamint mészkevelő üde láp- és sásrétek 7230* előfordulása nem igazolható.

Jelölő fajok: Janka-tarsóka (*Thlaspi jankae*), homoki kikerics (*Colchicum arenarium*), piros kígyószisz (*Echium russicum*), leánykökörcsin (*Pulsatilla grandis*), szarvas álganéjtűró (*Bolbelasmus unicornis*), magyar futrinka (*Carabus hungaricus*), nagy höscincér (*Cerambyx cerdo*), remetebogár (*Osmoderma eremita*), skarlátbogár (*Cucujus cinnaberinus*), kék pattanó (*Limoniscus violaceus*), szarvasbogár (*Lucanus cervus*), magyar tavaszi fésűsbagoly (*Diözeghyana schmidtii*), sárga gyapjasszövő (*Eriogaster catax*), csikos medvelepke (*Callimorpha quadripunctaria*), magyar tarsza (*Isophya costata*), dunai tarajosgöte (*Triturus dobrogicus*), mocsári teknős (*Emys orbicularis*), nyugati piszcedenevér (*Barbastella barbastellus*), nagyfülű denevér (*Myotis bechsteini*), hegyesorrú denevér (*Myotis blythii*), csonkfülű denevér (*Myotis emarginatus*), közönséges denevér (*Myotis myotis*), európai vidra (*Lutra lutra*)

Jelölő értéknek javasolt közösségi jelentőségű fajok: harántfogú törpecsiga (*Vertigo angustior*), hasas törpecsiga (*Vertigo moulinsiana*)

A Natura 2000 adatlapon szereplő, de a területen nem található közösségi jelentőségű faj: vágó csik (*Cobitis taenia*).

A faj jelenlétét többszöri, célzott kereséssel sem sikerült bizonyítani.

A Gödöllői-dombság 2017-ben készült fenntartási terve szerint Isaszeg 22,2%-át érinti a HUDI20023 különleges természetmegőrzési terület, melyet jelenleg főként az erdő-, és vadgazdálkodás veszélyeztet.

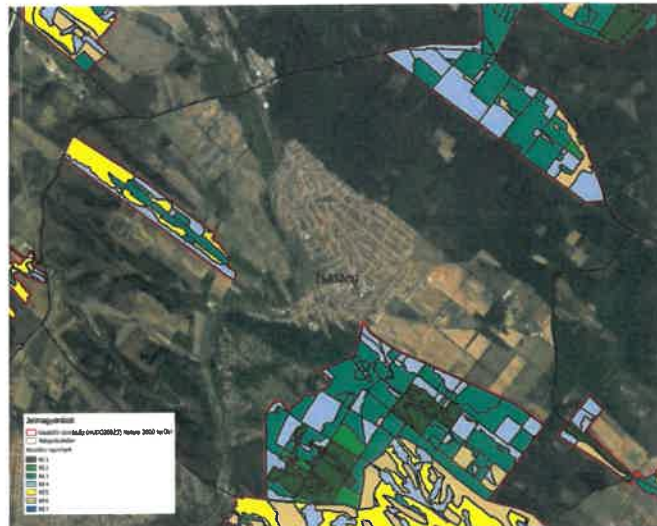
„Elsődleges cél a jelölő erdei élőhelyek állományában a folyamatos erdőborítást biztosító, vagy ahhoz funkciójában jobban közelítő használatok alkalmazása, valamint a lombkorona-, cserje-, lágyszárú szint faji, életkori összetételének közelítése a természetes állapotokhoz, különösen az erdőssztyepp tölgyesek és pannon molyhos tölgyesek területén.”

Kezelési egységek

A területre 2017-ben készült fenntartási tervben a következő kezelési egységek kerültek lehatárolásra:

1. **KE1:** jó természetességű erdők
2. **KE2:** potenciálisan jó természetességű erdők
3. **KE3:** őshonos fajú ültetvény erdők
4. **KE4:** idegenhonos fajú ültetvény erdők
5. **KE5:** gyepterületek
6. **KE6:** szántóterületek, parlagok, valamint mező- és erdőgazdasági művelés alatt nem álló egyéb területek

7. KE7: halastavak



9. kép Különféle összetételű és kezelési igényű erdőterületek kezelési egységei különleges természetmegőrzési területfenntartási terve (2017)

(Forrás: HUDI20023)

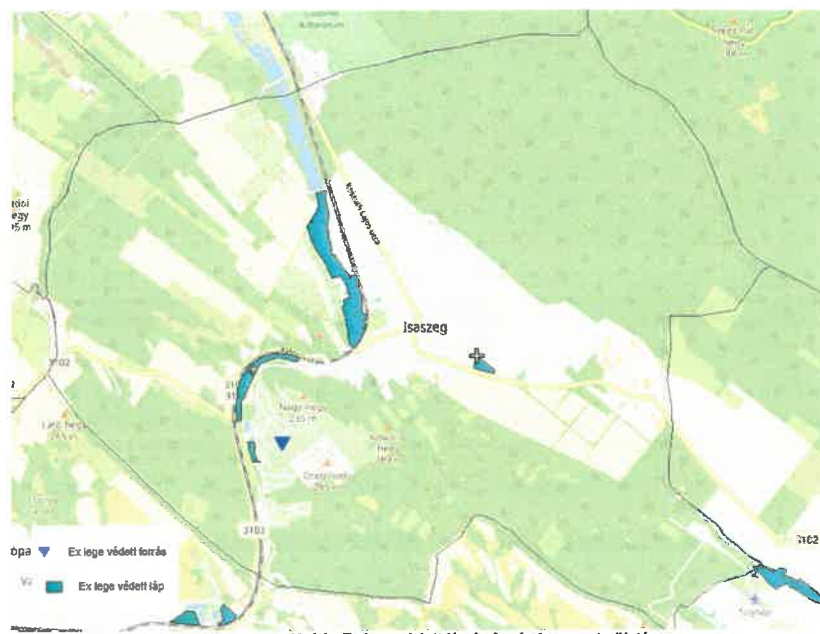
A szinkódok szerint magas az idegenhonos fafajú ültetvény erdők aránya, a jó természetességű erdők pedig töredéke az Isaszegen belül található Natura 2000 terület összességének.

(Forrás: http://dnp.nemzetipark.gov.hu/user/browser/File/Natura2000/Godolloi_dombsag_Natura2000_fenntartasi_terv_egyeztetesi_anyag.pdf)

Forrás és Lápok

A Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása és a Természetvédelmi Információs Rendszer adatai szerint Isaszeg területén több láp és egy forrás is található.

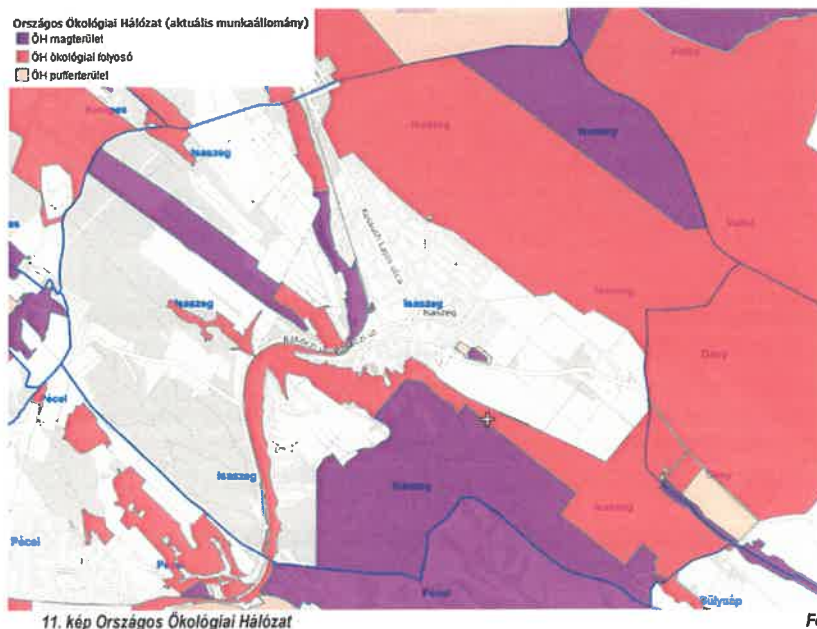
Az 1996. évi LIII. törvény 23.§ (2) bekezdése alapján ex lege védett lápok és források országos jelentőségű védett természeti területek.



10. kép Ex lege védett láp és forrás Isaszeg területén
Forrás: <http://webgis.okir.hu/tir/>

15.1.3 Területrendezési tervek által kijelölt védett területek

Országos Ökológiai hálózat



<http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>

Forrás:

Isaszegen az Országos Ökológiai Hálózat elemei közül magterület és ökológiai folyosó, kisebb kiterjedésben pufferterület is előfordul.

A magterülethez a település lápjai, déli és északi határán lévő őshonos fafajú, jó természetességű és potenciálisan jó természetességű erdők, valamint egy, közigazgatási határig húzódó erdős, gyepes ÉNy DK irányú sáv.

Az ökológiai folyosó ezen erdő-, és lápterületeket határolja, valamint a Rákos-patak mentén húzódik. Az Ady endre út mentén lévő lápot pufferterület veszi körül.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény V. fejezete szerint magterületen, ökológiai folyosó területén nem jelölhető ki olyan övezet, amely veszélyezteteti azok természetközeli élőhelyeit vagy kapcsolatait, közlekedési és energetikai infrastruktúra elemek is kizárólag ezen feltétel teljesülésével helyezhetők el. Magterület övezetében csak kivételes esetben jelölhető ki új beépítésre szánt terület.

15.1.4 Helyi védelem alatt álló területek

Helyi jelentőségű védett természeti területek

- Ezeréves-kert Természetvédelmi Terület (Hrsz. 0192/, Törzskönyvi szám: 12/196/TT/04)
- Bikastó emlékhely (Hrsz. 0130/1, Törzskönyvi szám: 12/195/TT/04)
- Isaszegi Képesfa (Hrsz. 130/1, Törzskönyvi szám: 12/198/TE/04)
- Isaszegi-tőzegebánya (Hrsz. Törzskönyvi szám: 0141/10a, 0141/10b, 0145/4, 0145/64a, 0145/64b)
-

15.1.5 Egyedi tájértékek

- Isaszegi gesztenyefa (Hrsz. 313/, Törzskönyvi szám: 12/197/TE/04)

Forrás: (<http://termeszetvedelem.hu>)

Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

Tájhasználati konfliktusok esetében háromféle kategóriát különböztetünk meg: funkcionális, tájökölógiai, valamint vizuális tájhasználati konfliktust. A funkcionális konfliktus egymást akadályozó, rendeltetését zavaró, megszüntető területhasználati módokat takar. A tájökölógiai konfliktus egymást károsító, pusztító, megszüntető – ökológiai kárt okozó – területhasználatokra használt megnevezés. Rendezetlen, kedvezőtlen látvány, megoldatlanság, befejezetlenség tájhasználati megjelenésekor beszélhetünk vizuális konfliktusról. A különféle kategóriák között gyakran átfedés van.

Funkcionális Konfliktusok:

- A településközpontból hiányzik az Isaszeg lakosainak számához viszonyítva indokolt mennyiségű, kiterjedésű és településen belül kiegyensúlyozott elosztású közösségi használatba vehető szabadter, ennek pótlására még nem került kijelölésre a megfelelő terület
- Alacsony zöldterületi arány
- A temető előtt található parkoló rendezetlen, környéke szemetes, kevés és esetleges a parkolási lehetőség
- A jelenlegi vasútvonal korszerűsítés tájkép tekintetében durva beavatkozás, amely a tájképvédelmi övezeten belül, ökológiai hálózat magterülete, és a Gödöllői-dombvidék TK közelében jelentős mértékben átfurmálta a domborzatot, a táj képét és az ottani vegetációt
- A település északi határán, Gödöllővel határos részén lévő közjóléti besorolású erdő a közönség számára nem hozzáférhető
- A település történelmi múltját tükröző értékei, nevezetes helyei, kilátópontok elérésére hiányos, elégtelen tájékoztatás

Tájökölógiai konfliktusok:

- Belterületi zöldterületeken ésszerűtlen fajhasználat (sok az invazív, közterületre nem való, törékeny etc.) és a külterületen is az idegenhonos fajok aránya magas
- Összefüggő zöldinfrastruktúra hiánya
- Illegális hulladéklerakás a belterület és külterület határán számos ponton
- Isaszeg területének közel fele erózió által veszélyeztetett, a temetőhöz vezető út mentén lévő fiatal akáccal tűzdelt, leszakadozó meredek part jelenlegi formájában lemosódhat, ökológiailag és esztétikailag is problémát jelent
- A Rákos-patak rossz ökológiai és hidromorfológiai állapota (a vízfolyás rehabilitációja szükséges)

Vizuális konfliktusok:

- Légvezeték és az alájuk telepített, nyesett útmenti fák
- Az Isaszegen 2002-ben bezárt hulladéklerakó tájba illesztése, legalább a szélén növényzeti takarás kialakítása csak részben történ meg
- Reklámtáblák a kerítéseken
- Mozaikos, foltosított burkolat frekvenciált részekben
- Az útmenti árkok helyenként elhanyagoltak, rendezetlenek

15.2 Zöldfelületi rendszer vizsgálata

15.2.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

Isaszeg zöldfelületi rendszere az alábbi elemekből tevődik össze:

Belterület:

- Közparkok, közterek
- Útmenti zöld sávok
- Zöldfelületi jellegű intézmények (temető, játszótér, sportpálya)
- Jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények (óvodák, iskolák)
- Használaton kívüli beépítetlen belterületi ingatlanok
- Falusi és kertvárosi beépítésű lakóterületek kertjei
- Patakmenti zöld sáv

Külterület:

- Ökológiai folyosók
- Vízfolyások, tavak menti zöldfelületek
- Külterületi utak, közlekedési területek menti fásítások

Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

- Közparkok, közterek

- A Felsőerdősor u., Aradi u. és Tölgyfa utca által határolt tér
- Liget tér
- Béke tér
- A településközponti körforgalom mellett, az I.-II. világháborús emlékmű körüli kis zöldfelület

- A széles utcák (pl. Templom utca, Rákóczi u., Dózsa György u.) útmenti zöld sávja

- Védett lápterületek

- Horgásztavak és környezetük

- Zöldfelületi jellegű intézmények

- A Nagy Sándor u., Thököly u. és Rózsa u. által közrezárt, jelenleg Különleges terület sportpálya besorolású terület
- A Damjanich utcából megközelíthető Honvéd emlékmű környezete, amely a hatályos Településrendezési Terv szerint általános mezőgazdasági övezet része
- A temető területe
- Az Erkel Ferenc u. melletti, jelenleg védőerdő besorolású terület

Zöldfelületi ellátottság értékelése

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) szerint a települések helyi építési szabályzatában megfogalmazott előírásokkal kell biztosítani, hogy a település zöldfelületei egységes, összefüggő rendszert alkothassanak, valamint a klimatikus viszonyokat javítsák. Az Egészségügyi Világszervezet ajánlása szerint legfeljebb 300 méteren belül (5 perc sétával) minimum 5000 négyzetméteres zöldterületnek (közpark, köztér) elérhetőnek kellene lennie a városlakók számára.

Isaszeg belterületi zöldfelületi ellátottságának javát a kisvárosias és kertvárosias beépítési módok miatt a lakóházakhoz csatlakozó magánkertek adják, ezek a kertek változó méretűek, elsődleges felhasználásuk, növényborításuk, az alkalmazott növényfajok vegyesek, a kertek gyakran haszonkertek. A kertvárosias beépítés klimatikus viszonyok, a talaj vízgazdálkodása és a települési élővilág megőrzése szempontjából kedvezőbb, mint a városias beépítés. Ezzel együtt a települési zöldterületek, útmenti zöld sávok jelenlegi mérete, eloszlása a település szövetében nem éri el a kedvező arányt. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 27. § (1) bekezdése szerint „a zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.” A város közösségi használatú zöldfelületeinek elhelyezkedése, alakulása növényborítottsága sok esetben spontán alakulhatott ki, előzetes tervezés nélkül, nélkülözve így a „zöld infrastruktúra” jelleget és az OTÉK-ban is megfogalmazott egységes összefüggő rendszert. Tájökológiai, humán-egészségügyi és esztétikai szempontok szerint is szükség lenne a település zöldfelületeinek összefüggő, átgondolt tervezésére és fenntartására. Ennek alappillére a jelenlegi vagyon pontos ismerete, ezzel összhangban fakataszter készítése lehetne, ebből kiindulva ésszerű, szakember által készített fenntartási terv létrehozása a meglévő zöldterületekre.

Növényborítás tekintetében megállapítható, hogy a településközpont, belterület a legalacsonyabb növényborítású része. Köztereken a növényzet összetételében túl nagy arányban vannak jelen inváziós fajok, esetenként törékeny és beteg fák találhatók még játszótér közvetlen közelében is. A reprezentációs célú, központi területeken lévő zöldfelület gyengén fenntartott.

Külterület tekintetében magas az erdők aránya, ezeken belül viszont a természetes, természetközelinek mondható növényborítás mértéke csekély. A külterület egy jelentős részét nádas borítja.

A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

Isaszeg zöldfelületi rendszerét az alábbi konfliktusok és problémák érintik:

- A település zöldfelületei nem kapcsolódnak össze, hiányzik a konzisztencia, rendszer-szemlélet.
- A meglévő zöldfelületek állapota közepes, fenntartásuk nem szakszerű, hiányos, a fafajok egy jelentős része idegenhonos inváziós, valamint közterületre nem javasolt törékeny, veszélyes, egészségi állapotuk változó. A faápolás gyakran kimerül az útsorfák csonkolásában.
- Jelenleg még a település nem rendelkezik fakataszterrel (ebben szerepel minden fontos információ a fákról), se egyéb zöldfelületi adatbázissal. A megfelelő, összefüggő, rendszer-szemléletű zöldinfrastruktúra kidolgozásához szükség van alapvető ismeretekre Isaszeg meglévő zöldfelületeit, ezen belül fáit illetően. A zöldfelületi ellátottság fejlesztéséhez így rendelkezésre állhatnak a szükséges információk a hiányosságokról, fejlesztendő területekről, a célok megfogalmazásával pedig kijelölhetők a fenntartás és fejlesztés stratégiája, feladatai.
- Az erdők összetétele tájidegen, alacsony természetességű.

- A belterületi határokon elterjedt az illegális hulladéklerakás, a település Tiltott közösség ellenes magatartásokról szóló 5/2015.(II.19.) Önkormányzati rendeletében megfogalmazott retorziók érvényesítésére eddig nem sikerült módot találni.

- Főként a nagyobb cél -, és átutazó forgalommal rendelkező területeken a zöldfelület kiemelten reprezentációs értéket is képvisel (körforgalom, temető), ezen területek állapota, környezetének és növényzetének minősége egyfajta képet közvetít az átutazók és a helyiek számára, ápoltságuk, dekorativitásuk nagyban befolyásolja a város hangulatát, az összbélyomást. Ilyen területeken különösen kritikus a kiszáradt cserjesor, hiányos növénykiültetés, hulladék, befejezetlen, erőzúzóvesélyes terület megjelenése.

16 Közlekedés

Jogszabály kivonat:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése kimondja:

A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. **A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg.**

1. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez:

1. A megalapozó vizsgálat a településterv készítése és módosítása esetén a település vagy településrész **helyzetlemzése és helyzetértékelése**, amely szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában tartalmazza a vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását.

2. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább

- a) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,
 - b) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
 - c) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.
3. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

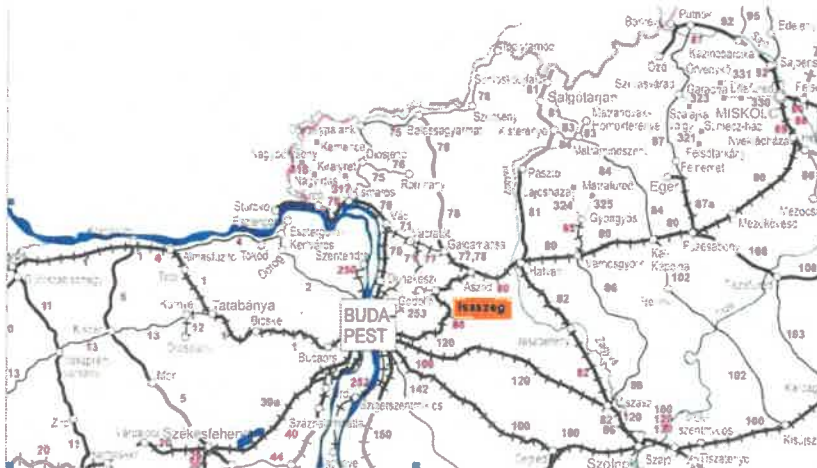
m) Közlekedés

HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

A helyzETFeltárás célja összefoglaló közlekedési helyzetértékelést adni Isaszeg Város általános közlekedési jellemzőit bemutatva és rávilágítva azokra a közlekedési problémákra, amelyek a terület-felhasználás változását és a forgalomnövekedés várható mértékét is figyelembe véve beavatkozást tesznek szükségessé.

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei – Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-ÚT 02.01.41 számú üggyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-ÚT 03.01.11. „Közutak tervezése” és az e-ÚT 03.02.21. „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozása” üggyi műszaki előírásban foglaltakat, összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

A település közlekedés-földrajzi helyzete a mikro-térségben kedvező, tekintettel arra, hogy van vasútállomása, méghozzá villamosított vasúti fővonalon. Közúton mind a négy égtáj irányából megközelíthető a város. Az északra fekvő Gödöllő és a délre fekvő Pécel felől a 3103 jelű országos összekötőúton, mely Rákoskeresztúrtól indul, a keletre fekvő Dány és a nyugatra fekvő Nagytarcsa felől a 3102 jelű országos összekötőúton érhető el. A környéki közlekedés nem csak közúton, hanem vasúton is lebonyolítható. Gödöllő várossal és a fővárossal való kapcsolattartás kiemelkedő jelentőségű a város életében. A nemzetközi forgalmat lebonyolító közlekedési folyosók (vasúti, közúti, vízi, légi) a falutól nem nagy távolságra (13-45 km.) vannak, rövid idő alatt elérhetők.



59. ábra Magyarország vasúthálózata

Isaszeg várost a Budapest – Füzesabony – Miskolc 80. kétvágányú villamosított vasúti fővonal közvetlenül érinti. A vasútállomás igen kedvezően, a település beépített területének ölében fekszik. Távolsága a lakott terület legtovábbi pontjától sem haladja meg a 3 kilométert. E távolság kerékpárral is könnyen leküzdhető, tekintettel arra, település sík terepen fekszik. Az alábbi fotón látható, hogy közlekednek kerékpárral a vasútállomásra. A kerékpárok fedett helyen történő tárolása (B + R) megoldott.

A vasútállomás szigetperonos átépítése megszüntette a balesetveszélyt, s az aluljáró, a lépcső melletti lift üzembe helyezésével a kerekesszékes közlekedők számára is teszi a legkorszerűbb és környezetkímélő kötött pályás közlekedési ágazat igénybevételét.



számú

csekély
hogy a
sokan
őrzött,

lehetővé
vasúti



Aki a kedvezőtlen időjárás vagy más ok miatt nem használ kerékpárt az a SIPI-BUSZ Kft. igen jól szervezett, a vasúti menetrendhez igazított körjárataival érheti el a vasútállomást. Megállója közvetlen a vasútállomás mögött van, így az átszállás csak pár percet vesz igénybe

Akik távol laknak a helyi autóbusszmegállótól személygépjárművel közlekednek a vasútállomásra. A beruházó a vasút felújításával egy időben gondoskodott a megfelelő P + R parkoló megvalósításáról.



A városból Budapestre hétköznap és hétvégén egyaránt 23 személy vonatpár, 1 gyors vonatpár átszállás nélkül, és 16 gyors vonatpár (átszállással Gödöllőn) közlekedik. A vonatok csúcsidőben 20–35 percenként, egyébként 60 percenként követik egymást. A menetidő személyvonatnál 33 perc, az utazási sebesség 50 km/óra. Gödöllőre naponta 35 vonatpár közlekedik, a vonatok 30 percenként követik egymást, kivéve a késő esti órákat, amikor óránként közlekednek. A 6 kilométeres távolságot 7 perc alatt teszi meg a személyvonat, az utazási sebesség 51,5 km/óra. Érzékelhető tehát, hogy a vizsgált két viszonylatban a személygépjármű utazási sebességével (60 km/óra) a vasút csak az átszállás nélkül elérhető célok elérése esetén tud versenyezni. A naponta munkába és iskolába járók közül is egyre többen közlekednek a környezetbarát vasúton.

A vizsgálat eredménye alapján tehát elmondhatjuk, hogy a távolsági vasúti közlekedés az Isaszegiek részére a Főváros és Gödöllő, illetve Miskolc viszonylatában megfelelő.

1.1.2. Közúti közlekedés:

A motorizáció robbanásszerű fejlődése nem kerülte el a Gödöllői Kistérség – Isaszeg is ide tartozik – településeit sem. A közlekedési igény közutakon lebonyolódó részének jelenleg is nagy hányadában használják az emberek a jelentős környezetszennyező hatású belsőégésű motorral hajtott járműveket. A múltban használt két közlekedési eszköz a kézikocsi és a fogatos kocsi vagy szekér kihalt Isaszegen. Ezek pótlására szolgál egyrészt a kerékpár, amit sokszor maguk mellett tolva kisebb terhek szállítására is használnak az itt élők, másrészt a különböző gépjárműhöz – legtöbbször személygépjárműhöz, vagy mikrobuszhoz, esetleg erőgéphez – kapcsolt kétkerekű (egytengelyes) utánfutó, mely különböző termények, áruk, építőanyag szállításra szolgál.

A Főváros felé irányuló távolsági közúti közlekedési igényüket a személygépkocsival nem rendelkező helybeliek a VOLÁNBUSZ Zrt. autóbusz járataival elégíthetik ki. Az **autóbusz** közlekedés – mint a közúti közlekedés egyetlen közcélú eszköze – helyközi viszonylatban elég gyakori és rugalmasan igazodik az igények változásához. A távolsági autóbuszjáratok a Madách iskola megállótól indulnak és Budapest Őrs vezér tere, illetve Gödöllő Autóbusz pályaudvarra érkeznek.

Az utasokat a megállóhelyeken jól olvasható ábra és menetrend tájékoztatja a járatok indulási időpontjáról. A megállóknál járdaszigetek és az utasokat esőtől, szélről megvédő váróhelyek vannak. Figyelemre méltó gondosságot és esztétikai igényt mutat a fából készült szemétygyűjtő és a téli síkosság elhárításra szolgáló homoktartó láda, melyre

az elfáradt utas leülhet. A település lakótelkei, és az országúton lévő autóbusszmegállók közötti távolság csak kevés telek (Pl. Rudas László utca, Aradi utca) esetében haladja meg az 500 métert.

A Zártkörű részvénytársaság itt közlekedő járatai jól kihasználta. Az eszközállomány tervszerű, megelőző karbantartásáról a Zrt. gondoskodik. Az utaslétszám állandó, a járművek korszerűek. Az üzemeltető-szolgáltató cég rendszeres forgalomszámlálás útján figyelemmel kíséri a járatok kihasználtságát, és az így nyert információk alapján változtatja évenként (december 15.-én) a menetrendet.

Isaszeg számára az országos és térségi kapcsolatokat a várost nyugatról ölelő M0 és M31 gyorsforgalmi utak biztosítják. A szomszédos települések, valamint a gyorsforgalmi utak csomópontjai a városon áthaladó országos mellék úthálózati elemeken érhetőek el:

- az M0 – Pécel - 3103 jelű – Gödöllő összekötő út (Isaszegi út – Rákóczi utca – Kossuth Lajos utca),
- a 3102 jelű Isaszeg – Ady Endre utca – Dány összekötő út (Károlyi István utca – Kossuth Lajos utca – Szabó Dezső utca)



Isaszeg és környéke közötti közlekedési hálózata

A **nemzetközi nyugati kapcsolatot** biztosító M1 jelű gyorsforgalmi út, és az észak-déli közötti kapcsolatot szolgáló M6 és M2 jelű gyorsforgalmi út Isaszegről közúton gépjárművel a Főváros körüli M0 autópályán keresztül érhető el 30 – 40 perc alatt. Az M3 jelű autópálya keleti irányba nyújt közötti kapcsolatot, és Gödöllőn keresztül 15 perc alatt érhető el. Az állami úthálózat fejlesztés 2035-ig szóló tervében e nagytérségi kapcsolatok tovább javulnak az M2 és M31 gyorsforgalmi utakat Fót-Mogyoród között összekötő főút kiépítésével, továbbá az M2 Sződliget – Gödöllő közötti főúti összekötésével. Ezek a tervek az EU-s igények szerint megváltozhatnak mind a nyomvonalukat, mind a megvalósítás időpontját illetően.

A **környéki közötti kapcsolatot** a 3102. jelű, a 3103. jelű országos összekötőút biztosítja közúton Nagytarcsa – Dány, illetve Gödöllő – Pécel felé. A 3102. jelű országos bekötőút, pedig Isaszeg vasútállomást köti be a 3103. jelű összekötőútba. Személygépjárművel munkába, vagy tanulni járók ezeken az utakon közlekednek az említett településekre (hivatásforgalom).

A 3102. és a 3103 jelű mellékút forgalom-terhelése a 2021. évi forgalomszámlálás adatai alapján Isaszeg lakott területén, a következő volt:

Közút jele Kap. kihasz.	Szám- lál- ó állomás szelvé- nye	Összes forgalom		Szgj. +kist eher- gk.	Autóbusz		Tehergépjármű			Mot or ker. pár	Keré- k pár	Kis seb. jármű
		J/nap	E/nap		szól- ó	csukl- ós	közep- es	neh- éz	szerel- vény.			
3102 ö.k. út 42 %	3+842	9337	9343	8562	6	0	31	19	115	219	356	29
3103 ö.k.út 82 %	9+741	14375	15053	13428	92	151	104	205	170	156	64	5

A táblázatban olvasható % érték az út kapacitása kihasználtságának mértékét mutatja.

A 9+741 szelvény a két összekötőút közös szakaszán van.

A forgalmi adatok (kapacitás kihasználtság 42 % illetve 82 %) alapján megállapítható, hogy a települést érintő utak 2x1 forgalmi sávja jelen terv 10 éves időtávján belül a külterületi szakaszon megfelelő.

A településfejlesztési koncepció előírásának megfelelően megvizsgáltuk, hogy a távlatban a településközi kapcsolat számára a Kossuth és Rákóczi utca helyett egy attól nyugatra, a vasúton túl vezetett elkerülő szakasz megépítése milyen realitással bír. Megállapítottuk, hogy az elkerülő út lehetséges nyomvonalán a terület domborzata igen szabdalat, részben beépített, és védett természeti területek közelében fekszik. Az 2021. év forgalmi adatai nem bizonyítják ennek szükségességét, tekintettel arra, hogy az átmenő forgalom jelentős része áttevődött az M31. jelű Gödöllői átkötő autópálya szakaszra.

A Gödöllő – Dány kapcsolatban (3102. – 3103. jelű összekötőút) érezhető a településen átmenő gépjármű forgalom (motoros és kamion) növekedése. E forgalom káros hatása növekedésének megállítása érdekében vizsgáltuk egy a falu lakott területét észak-keletről elkerülő út nyomvonala kifejlesztésének lehetőségét. A vizsgálat eredménye azt mutatja, hogy a helyi adottságok miatt nincs lehetőség egy reálisan megvalósítható elkerülő út nyomvonalának kijelölésére és az út kapacitásának (1800 E/ó) kihasználtsága (14 %) nem, is indokolja. Az átmenő forgalom veszélyeinek csökkentése kizárólag forgalomtechnikai eszközökkel lehetséges. Ilyen volt a két összekötőút találkozásánál elkészült körforgalom. Mind a vasúti, mind az autóbusz-közlekedésre elsősorban a Budapest irányú ingázó forgalom a jellemző, de a VOLÁNBUSZ járatain jelentős az utazási igény Gödöllő felé is. A többi környező település irányába az utasforgalmi igény elhanyagolható mértékű.

1.1.3. Légi közlekedés

Isaszeg városban is van igény – nem csak a lakosság, hanem a vállalkozók részéről is – a légi közlekedésre. Férihegy, Magyarország nemzetközi repülőtere Pécelen áthaladva, az M0 autópályán közelíthető meg átlag 40 perc alatt. Aki a városból a repülőtérre kíván utazni, ma még személygépjárművel közlekedik, mivel közcélú közlekedési eszközzel az utazási idő közel 1,5 óra a Budapesten való átközlekedés miatt. Csökkentésére terület-felhasználással kapcsolatos javaslatot nem tudunk adni, de egyéb eszközök felhasználásának lehetőségét megemlítjük.

A tervezett gazdasági és idegenforgalmi fejlesztések megvalósítása és használata szükségessé teszi a város és a nemzetközi repülőtér közötti utazási idő csökkentését. Bármikor előfordulhat olyan gyors orvosi beavatkozás igénye a faluban, mely szintén légi közlekedési eszközzel elégíthető ki. Ma nincs erre alkalmas leszállóhely kijelölve a falu

közigazgatási területén. Megvalósítására – a hely kijelölésére – aktuális időpont és alkalmas fórum a településrendezési tervek elkészítése és jóváhagyása.

1.1.4. Víz közlekedés

A Duna folyam, mint nemzetközi vízi közlekedési folyosó Isaszeg várostól a 35 kilométerre lévő Budapest – Hajóállomásnál érhető el közúton. Igénybevételére áruszállítás tekintetében jelenleg nincs igény a városban. A kiránduló hajójáratokat azonban szívesen veszik igénybe az Isaszegiek.

1.2. A település belső közlekedési hálózatának és létesítményeinek vizsgálata:

Isaszeg belső közlekedési hálózatának vizsgálata a közlekedés négy ága közül csupán egyre, a közúti közlekedésre terjesztettük ki, mivel vasúti, légi és vízi közlekedés nincs a városban. A térségi kapcsolatokat biztosító gyorsforgalmi és országos közúthálózat kiegészítő elemei a települési gyűjtő utak, melyek a lakó- és kiszolgáló utak forgalmát vezetik a magasabb rendű úthálózati elemek irányába. A közutakat a közlekedési eszközök széles skálájában használják a falubeliek:

- Gyalogosan,
- Kerékpárral,
- Motorkerékpárral,
- Személygépjárművel,
- Tehergépjárművel,
- Autóbusszal



Isaszeg belső közlekedési hálózata

Az önkormányzat tulajdonában lévő közutak építési területe, szélességének mérete igen változó, a néhol csak 5 méter széles Árpád utcától a 35 méter szélességet is elérő Rákóczi útig terjed. A közelmúlt évtizedeiben kialakított utcák szélessége 14-16 méter. A belterületi utcák 85 %-a burkolt, mely igen jó arány. A burkolatok minősége és szélessége azonban nem kielégítő, egyre több karbantartási illetve felújítási költséggel kell számolni. Lakóutcákban a járda általában az utca egyik oldalán van kiépítve a szabványos méretnél (1,50 m.) keskenyebb 0,80 – 1,2 méter széles beton járdalapból. A járdaburkolatok szintén avultak, gidres-gödörök, babakocsival nehezen járhatóak. Ahol pormentes burkolatú az úttest, ott a gyalogosok és a kerékpárosok is azon közlekednek inkább, mint a szűk járdán.

Isaszeg régi beépítésű része a Rákos patak keleti oldalán a katolikus templom körül települt. A Budapest felől, Pécelen át érkező országút a Nagy hegyet megkerülve, a vasutat külön szintben keresztezve fordul a Rákóczi úton a templom felé. Ez a település főutcája, melyen a VOLÁNBUSZ Zrt. autóbuszai közlekednek. A templom előtti körforgalmú csomópontban ágazik el az országút keletre Dány felé, az Ady Endre utcán. A Gödöllőre vivő Kossuth Lajos utca, pedig rövid beszűkülés után északra kanyarodva az arra merőlegesen nyitott utcák helyi gépjárműforgalmát is levezeti, tehát helyi gyűjtőút rendeltetése is van. A növekvő gépjárműforgalomnak e két útra koncentrálódó zaj- rezgés és légszennyező hatását egyre nehezebben viselik el a helybeliek.



A 80 jelű vasúti pálya és a 3103 jelű összekötőút külön szintű kereszteződése

Az átmenő forgalom kiváltására megvalósult az M31. jelű gyorsforgalmi út, melynek az Önkormányzat minden erre irányuló erőfeszítése ellenére nem lett közvetlen kapcsolata Isaszeg településsel. Látni kell azonban ennek előnyét is, mert egy bekötőút újabb átmenő gépjármű forgalmat generálna a város beépítésre szánt területén.

A település térségi (távolsági és helyközi) közösségi közlekedési kiszolgálását a MÁV Zrt. és a VOLÁNBUSZ Zrt. együttesen biztosítja, azonban a településen belüli közösségi közlekedésben kizárólag az autóbusz-közlekedés vesz részt. A településen meghirdetett menetrend szerinti helyi autóbusz-járat is közlekedik.

Az **úthálózat hierarchikus rendjéről** szólva, az említett két útvonal kiemelésén túl fel kell sorolni az érvényes szerkezeti tervben gyűjtőútként jelölt utcákat, pótolva ezzel azt, hogy az adott közlekedési területek tervezési osztályba sorolása egyértelmű legyen.

Gyűjtő utak:

- Dózsa György utca
- Béke utca
- Madách Imre utca
- Templom utca

- Buda utca
- Aulich utca Vasútállomás és Kossuth Lajos utca közötti szakasza (a 31302 jelű országos bekötőút).

A felsorolt utcákon túl, általában az utcák egyenrangú, kiszolgáló útként vezetnek le a helyi forgalmat. Hiányzik az országos összekötő utakkal párhuzamos, településen belüli forgalmat ezek érintése nélkül levezető, helyi kapcsolati funkciót is ellátó utcák gyűjtőútként való kijelölése a helyi autóbusszjáratok útvonalát is figyelembe véve. Ennek nyomvonalára a közlekedésfejlesztésről szóló fejezetben teszünk javaslatot.

A gyalogos és kerékpáros forgalom elkülönítésének igénye a gépjárműforgalomtól – a balesetek elkerülése érdekében – jogos. Megvalósításáig más eszközökkel indokolt a balesetek megelőzése.

A korábbi vizsgálat során csomópontnak nyilvánított 3102. 3103. jelű utak kereszteződésében, a katolikus előtt, kiépült a körforgalom a balesetveszély csökkentésére.



veszélyes
jelű és a
templom

Az országút és a helyi kiszolgáló csomópontjait nem kell mert a kiszolgáló tervezési sorolt utcák megengedett

közutak
átalakítani,
osztályba

sebességhatárai és a forgalomszámolás adatai alapján a meglévő egyszerű csomópontokat nem terheli jelentős gépjárműforgalom, az elsőbbségadás kötelező tábla alkalmazása mellett balesetveszély nem áll fenn.

Az ivkorrekciók, rálátási hátrások területének biztosítására jó lehetőség a település rendezése, új szabályozási vonal jóváhagyása. A 12 méternél keskenyebb útszakaszok szabályozási szélessége beépítettségükkel fogva sok helyen nem növelhető, ezért más megoldást kell találni (pl. egyirányú forgalomszabályozás) a gyalogos- és gépjárműforgalom balesetmentes levezetésére.

A mező- és erdőgazdasági területeket feltáró külterületi utakat (pl. volt zártkertek) egyre nagyobb célforgalom terheli. Ezek a Fenyves dűlő, Brezinai dűlő, Nyíregyházi puszta, Valkói út melletti dűlő, Szent György puszta, Katona pallag, Nagy hegy alatti dűlő, Öreg hegy, Nagy hegy, Egytagosok dűlője, Pesti úti dűlő, Szarka berek, Békástói dűlő, Ökörteleki dűlő, Pesti út feletti földek elnevezésű területek elérését szolgáló utak. A közlekedési eszközök aránya itt is eltér a korábbi gyalogos, kerékpáros, fogatos használatától a gumikerekes gépjárművek felé. Az utak területének 3-5 méter szélessége egy nyomsávú burkolat építésére és a vízelvezetésre sem elegendő, kiterő építésére sincs lehetőség. A közösség igényeinek és az érdekelt államigazgatási szerv előírásainak figyelembevételével a szabályozás nem halasztható tovább.

A közúti közlekedés pályáinak hálózata (vonalvezetés, szabályozási szélesség) a településen belüli közlekedési igények kielégítésére tehát sok helyen nem felel meg a szabványoknak és az igényeknek. A kizárólag gyalog és kerékpárral használható átjárók, lépcsők, közök, gyaloghidak burkolata rendezett, kialakításuk rendeltetésüknek megfelelő, biztonságos.

1.3. A közúti közlekedés eszközei:

Közlekedési adatok:

	A település lélekszáma:	11752 fő (emelkedik)
	Személygépjármű:	4500 db.

▮	Tehergépjármű:	506 db.
▮	Motorkerékpár (250 cm ³ fölött):	250 db.
▮	Egyéb jármű (fogatos)	2 db.
▮	Kerékpár (becsült adat)	3000 db.

A **személygépjármű-forgalomban** jelentős arányt képvisel a 3102 és a 3103 jelű országos összekötőút forgalma, melynek a legutóbbi forgalomszámlálás adatait az 1.2. fejezetben már bemutattuk. Kapacitásuk kihasználtságának mértéke növekszik, jelenleg 42 –113 % között változik. A településen belüli gépjármű forgalom mértéke is állandóan emelkedik. Jól érzékelhető ez a tömegközlekedési eszközök megállóhelyei melletti közlekedési területek napközbeni parkolás telítettségéből a hétköznapiakon. A bevásárló célú személygépjármű-forgalom is növekszik, különösen azóta, hogy az új áruház mellett az előírt parkolóhely is kialakításra került. A személygépjárművel közlekedő idegent kiválóan tájékoztatják az utcánév jelzőtáblák. Az útvonal jelzőtáblák szintén jól láthatók. A defektes gépjárműveket a Rákóczi úton gumiszervíz várja.

Helyi autóbusz, mint **közüti közösségi közlekedés** kimagaslóan jól szervezett a településen. A távolsági tömegközlekedési eszközök megállóhelyeihez, azok menetrendjéhez igazodva hordja rá és el az utasokat a város nagy részéről a legkorszerűbb körforgalommal feltárva. A megállóban esőtől védő tető, hulladékgyűjtő és a téli síkosságtól mentesítő homokot tartalmazó láda van, mely az elfáradt utas megpihenését is szolgálja. Autóbusz megálló öblök nincsenek, de a forgalom még nem is igényli ezt.

A **tehergépjármű** forgalom kis- és nagyjárművekre osztható. A kis tehergépjárművek üzembeállítása legtöbb esetben csökkenti a környezet szennyezését, mert vegyes használatuknál fogva tulajdonosuk – többnyire valamilyen vállalkozó – egy úttal bonyolítja le a személy és teherszállítási igényét. A nagy tehergépjárművek (1 tonna feletti teherbírású) településen belüli forgalma egyre jelentősebb terhelést jelent a zaj-, rezgés és légszennyezést illetően. A belterületi utak burkolata általában nem alkalmas ekkora terhelés elviselésére.

A város belső úthálózatán forgalomszámlálás nélkül is megállapítható, hogy a teljes gépjárműforgalom mértéke sehol nem éri el a megfelelő szolgáltatási színhez tartozó megengedett forgalomnagyság (800 E/h) mértékét.

16.2 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A **gyalogos** közlekedés megmaradt a faluban, de a mértéke csökkent, amióta helyi célok (hivatal, üzlet, templom, munkahely, stb.) elérésére is egyre többen autóba ülnek. Ez káros jelenség, hiszen az ember egészséges életviteléhez ugyanolyan fontos a mozgás, mint az alvással együttes pihenés. Napi 1-2 km. gyaloglás az iskolás gyermekek részére is ajánlott. A településen a járdák jellemzően az utca egyik oldalán kerültek kiépítésre, szélességük általában 0,80 – 1,2 méter, amely elmarad a szabványos, két gyalogos egymás melletti elhaladását kényelmesen biztosító 1,50 méteres optimális értéktől. Azokon a lakó- és kiszolgáló utakon, amelyek szilárd, pormentes burkolattal rendelkeznek, a gyalogosok is jellemzően az útpályán való közlekedést részesítik előnyben a nem megfelelő szélességű és burkolatú járdákkal szemben.

A **kerékpáros** közlekedést könnyíti, hogy a város beépítésre szánt építési övezetei sík területen fekszenek, nincsenek meredek emelkedők, lejtők. A forgalomszámlálási adatok alapján Isaszeg lakói gyakran közlekednek az országúton kerékpárral, amikor mindennapos ügyeiket intézik, illetve munkába járnak kerékpárral. Az erdészek az erdőbe, a hívők a templomba, az özvegyek a temetőbe, és sokan a földekre járnak kerékpárral megművelni azt. A napi hivatásforgalomban is jelentős a kerékpárral közlekedők száma. Mind a gyalog, mind a kerékpáron közlekedőkre, a község számos pontján – de leginkább a főúton – balesetveszélyt jelent a gépjárműforgalom elkülönítésének hiánya. A városban önálló kerékpáros infrastruktúra nem épült ki, a kerékpárosok jellemzően a közúti forgalommal közös felületet használnak, vagy a járdán közlekednek. A kis forgalmú lakó-, vagy kiszolgáló utak biztonságosan kerékpározhatók. Az Isaszegiek rájöttek arra, hogy bevásárolni akkor is megéri kerékpárral közlekedni, ha csak az út egyik felét teszi meg a nyeregben ülve, a másik irányba maga mellett tolva a megvett portéka szállítására használja a

kétkerekűt. A településen még kevés a középületeknél, jelentősebb forgalomvonzó létesítményeknél és a közösségi közlekedési átszállópontoknál elhelyezett kerékpártárolók száma.

16.3 Parkolás

A településen még nem okoz súlyos gondot az egyre nagyobb **parkolási** igény. A lakóterületek telkein ez nagyrészt megoldott a hagyományos módon, de itt is szaporodik a közúton való parkolás, mely egyre gyakrabban zavarja a közlekedőket. Időszakonként jelentkező probléma az intézmények, templomok, üzletek, szolgáltatók előtti parkolás, ami csak tiltó táblák elhelyezésével nem oldható fel. Egyre több szolgáltató-kereskedő cég biztosítja vendégei részére a telken belüli parkolás lehetőségét.

Jelenleg meglévő közhasználatú parkolóhelyek száma:

Polgármesteri Hivatalnál telken belül:	18 db.
Művelődési ház előtt:	10 db.
Madách úti iskolánál:	6 db.
Tóth Árpád utcai iskolánál:	12 db.
Katolikus templomnál:	8 db.
Református templomnál a szabványos méretnél kisebb:	3 db.
Temetőnél	6 db.
Sportpályánál telken belül:	2 db.
Vasútállomásnál P + R:	64 db.

A mellékelt parkolási mérleg kimutatása szerint 360 parkoló hiányzik az OTÉK normához képest, melynek csökkentésére kell törekedni.

17 Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás

17.1 Víziközművek

17.1.1 Vízgazdálkodás és vízellátó (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz-, termálvíz hasznosítás)

Isaszeg vízellátását önálló vízmű biztosítja, melynek tulajdonosa, üzemeltetője a város önkormányzata. A rendszer vízbázisa a Rákos patak völgyébe telepített négy mélyfúrású kút, ahonnan a bűvárszivattyúk által kitermelt vizet töltő - fogyasztói vezetékeken keresztül 2 x 120 m³, illetve 2 x 250 m³ térfogatú magas tározókba emelik, utóbbi medencék túlfolyószintje 237,29 m Balti felett. Az ellennyomó elven működő egylépcsős rendszer főnyomócsövei DN150-200-300 mm dimenziójúak, az általuk megáplált elosztó-fogyasztói hálózat DN 80-100 mm átmérőjű, amely a településszerkezethez igazodva jellemzően kör - rendszerben épült ki, sugaras - ágrendszerű csatlakozó vezetékekkel. A hálózat hozzávetőlegesen 40 éve épült, túlnyomórészt azbesztcement anyagú csövekből, melyek műszaki állaga mára elavult, rekonstrukcióra szorul.

A település keleti részén lévő Szentgyörgy-Pusztai vízellátását egy kis vízhozamú kútra alapozott elavult ivóvízhálózat szolgálja, hidroforos rendszerben. A térség megbízható használati és tűzvíz ellátására az önkormányzat vízjogi engedélyezési tervet készített. A tervműveletben foglaltak szerint a terület vízellátására a városi vízműhöz csatlakozó NA150 dimenziójú összekötő vezeték épül, csatlakozó NA100 fogyasztói - elosztó vezetékekkel, rajtuk föld feletti tűzcsapokkal. Ugyancsak nem kielégítően megoldott az Ilka-major vízellátása. A tervezett beépítések igényeit is kielégítő NA100 dimenziójú ellátó vezeték kiépítése a közeljövő sürgető feladata, új kút létesítésével egyidőben. A fent jelzett fejlesztések rövidtávon megoldandó feladatok.

A tervezett lakóterületi beépítések prognosztizált vízigénye a jelenlegi felhasználás mintegy 1,5-szerese, a gazdasági - szolgáltató - ipari területek beépítése vélhetően további 4-500 m³/nap vízigényt indukálnak. Ennek megfelelően a város

vízfelhasználása közép - hosszútávon hozzávetőleg megkétszereződik. A jelzett vízigények kielégítésére a vízmű és csatlakozó hálózata jelen kiépítettségében nem alkalmas.

A fejlesztések időbeni megvalósulásával párhuzamosan időről-időre felül kell vizsgálni az ellátó rendszerek terhelhetőségét, közép - hosszútávon szükségessé válik a vízbázis fejlesztése, új kutak létesítése, szivattyú és tározókapacitások bővítése, olyan ütemezésben, hogy felesleges, kihasználatlan kapacitások ne keletkezzenek, ugyanakkor vízhiány a tervezett beépítések megvalósulását ne korlátozza. Ezzel párhuzamosan az elfogadásra kerülő koncepció figyelembe vételével el kell végezni a település vízellátó rendszerének hidraulikai felülvizsgálatát. Ennek alapján lesz eldönthető a hálózatbővítések szükségessége, a főnyomócsövek dimenziója, esetlegesen nyomásfokozók létesítésének szükségessége. A hálózat közeljövőben aktuális rekonstrukciójakor, a cserére kerülő vezetékek méreteit a jövőbeni igények figyelembe vételével kell meghatározni.

17.2 Szennyvízelvezetés

Isaszegen az önkormányzat beruházásában 1994-ben megépült a település szennyvíztisztító telepe. Első ütemében a szippantott - behordott szennyvíz tisztítása történt, majd ugyancsak önkormányzati beruházásban a '90-es évek végén elkészült a város közüzemű szennyvízelvezető hálózata.

A terepviszonyokhoz igazodó gravitációs gyűjtők által összegyűjtött szennyvizek öblözetként szivattyús átemelők közvetítésével jutnak el a település délnyugati részén lévő szennyvíztisztító telepre. A rendszer hat öblözetből, rész vízgyűjtőkből áll. A gravitációs csatornák jellemzően DN200 KG PVC csövekből épültek, egyes főgyűjtők DN300-as dimenziójúak. A hálózaton hét átemelő található, MOBA rendszerű műtárgyakban FLYGT típusú szivattyúkkal. A biológiai tisztítómű elméleti kapacitása 1000 m³/nap, ez idő szerint csak 700 m³/nap fogadására, tisztítására képes, csúcsidőben túlterhelt. A hiányosságot kiküszöbölendő az önkormányzat a közeljövőben a tisztítómű kapacitásának bővítését tervezi - 1350 m³/nap nagyságrendűre.

Az előzőekben vázolt fejlesztések megvalósulásával párhuzamosan a város szennyvízkielvezése közép - hosszútávon cca 1800 m³/nap körüli mennyiségre lesz tehető, a prognosztizált vízfelhasználás 80%-a. Az előzőekben említett, tervezett tisztítómű kapacitásbővítés a rövidtávon jelentkező igényeket kielégíti, a meglévő gyűjtők, átemelők kapacitása a többlet szennyvizek fogadására, továbbítására kis átalakításokkal képes.

A közép - hosszútávon várható terhelések pontosabb ismeretében el kell készíteni a település meglévő csatornahálózatának hidraulikai felülvizsgálatát. Ennek eredményeként lesz meghatározható a gyűjtők - főgyűjtők dimenzióinak megfelelősége, vagy átépítésük szükségessége. A településen lévő átemelőket a terhelések ismeretében vélhetően át kell építeni - kapacitásukat növelni kell. Ezzel párhuzamosan a tisztítómű további ütemezett bővítése valószínűsíthető. A vázolt fejlesztéseket - a végleges igények ismeretében - ütemezett módon javasoljuk megvalósítani úgy, hogy felesleges kapacitások ne keletkezzenek, ugyanakkor a szennyvízelvezetés megoldatlansága a tervezett fejlesztések megvalósulását ne akadályozza. A tervezett lakóterületi és a településközponti fejlesztések szennyvízelvezető hálózatait előközművesítés formájában javasoljuk kiépíteni.

Rövidtávon megoldandó feladat a település jelenleg csatornázatlan üdülő területei közüzemű szennyvízelvezetésének megoldása, továbbá a még kívárok ösztönzése a hálózathoz történő csatlakozásra. Minden áron, akár szankcionálás útján is, meg kell akadályozni az egyre inkább terjedő gyakorlatot, hogy a szennyvízelvezető hálózatba csapadékvizet, illetve állati eredetű hígtrágyát vezessenek.

17.3 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A település felszíni vízvezetését tekintve a Rákos patak a Szent György vízfolyás és további nevezetlen mellékágak vízgyűjtő területén fekszik. A Rákos patak kezelője a vasúti hídtól a folyásirányban a KÖVIZIG, felső szakaszának és a további élővízfolyások kezelője a gödi Vizgazdálkodási Társulat. A belterületi utak mentén lévő árkok - vízvezető rendszerek kezelői számozott közlekedési utak mentén a Közút KHT., továbbá Isaszeg önkormányzata.

A viszonylag kedvező befogadói- és domborzati viszonyok ellenére a település csapadékvíz elvezetése nem tekinthető mindem elemében megoldottnak. A vízvezető rendszerek jellemzően egy, illetve kétoldali nyílt árkok, zárt rendszerű kiegészítésekkel. Az árkok karbantartottsága nem mindenütt megfelelő, egyes szakaszokon átereszeik, műtárgyaik erőteljesen feliszapolódtak, több helyen az árkok szikkasztóként üzemelnek, számos utcában csapadékvíz elvezető rendszer egyáltalán nincs kiépítve.

A felszíni vízvezetést megoldandó, a település területére a VIZITERV 1990-ben tanulmányterveket készített, a tervművelében megfogalmazottak azonban csak részben kerültek megvalósításra. A terv készítése óta eltelt időben a vízgyűjtő területen jelentős változások történtek a beépítettség, fedettség viszonyok megnövekedésével. Fentiekre tekintettel, a kialakult és tervezett beépítések figyelembe vételével el kell készíteni a város teljes vízgyűjtő területére kiterjedő egységes szerkezetbe foglalt vízrendezési tervét, amely figyelembe veszi a település domborzati és éghajlati adottságait és meglévő hálózati elemeit. A terv készítésekor különösen ügyelni kell a Rákos patak, mint végső befogadó ökológiai jelentőségének megőrzésére. A tervezés során a belterületi főgyűjtő és befogadó vízfolyásokat NQ_{2%-os}, - 50 éves -, a külterületi szakaszokat NQ_{10%-os} - 10 éves - valószínűséggel előforduló csapadékvíz mennyiségekre kell méretezni, az utóbbi időszakban tapasztalt özőnvízszintű esőzésekre tekintettel megfontolt biztonsági tényező felvételével. A belterületi beépített területek elvezető hálózatát két éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású zápor adatainak figyelembe vételével javasoljuk kialakítani. A terv készítése során a karakteres hossz-esésű, nagy vízgyűjtő területtel rendelkező árkokat, árokrendszereket hidraulikai méretezés alapján a befogadóig kell elvezetni. Az árokrendszerek élővízfolyáshoz történő csatlakozásánál hordalékfogó műtárgyat kell létesíteni. Az árkokat a határsebességet meghaladó szakaszokon burkolattal kell ellátni, szükség szerint lépcsőzni. A kis szabályozási szélességű, meglévő utcák nyomvonalán vágás - folyókás - zárt rendszerű vízvezető rendszerek kiépítését javasoljuk. A városias beépítések - településközpont területén - esztétikai és helytakarékosági szempontok figyelembe vételével is, zárt rendszerű elvezető rendszerek létesítése kívánatos.

Ott, ahol a vízvezető rendszerek, árkok, vízfolyások magántulajdonú ingatlanon haladnak, más lehetőség nem lévén, és korlátozást nem jelentenek, a birtoktestek tulajdoni lapjára rá kell elvezetni a szolgalmi jogos átvezetés tényét. Biztosítva ezzel a fenntartást, megakadályozva az elművelés lehetőségét. A túlmenően az élővízfolyások mentén a partétől számított 6-6 méteres fenntartási sávot biztosítani kell, időszakos vízfolyások esetében ez az érték 3-3 méter. A felszíni vízvezető rendszerek kiépítését egy-egy rész vízgyűjtő terület komplex kezelésével a befogadóktól kezdve kell elvégezni. A vízgyűjtőkön belül az elvezető rendszerek részleges kiépítése nem kívánatos, és nem vezet eredményre.

Megfontolni javasoljuk az egyes ingatlanokról a csapadékvíz közterületre való vezetésének megtiltását. Kívánatos a csapadékvizek helyszínen tartása, megfelelő tereprendezéssel, intenzív növénytelepítéssel, biztosítva ezzel a talaj természetes vízutánpótlását. Javasoljuk továbbá a tetővizek gyűjtését, locsolóvízként történő felhasználását.

17.4 Energia

17.4.1 Villamosenergia gazdálkodás és ellátás

Isaszeg primer villamosenergia ellátását az ELMŰ Rt. gödöllői 120/20 kV-os alállomásából kiinduló 20 kV-os szabadvezeték hálózat biztosítja, nevezetesen az Isaszeg- Északpest, Rákoscaba - Északpest vonalak.

A jelzett szakaszok a város külterületén 17 oszloptranzformátort látnak el tápenergiával, melyek jellemzően ipari - mezőgazdasági területek ellátását szolgálják. A primer rendszer által megtáplált kommunális állomások száma 32.

Az állomások szekunder oldaláról kiinduló 0,4 kV-os rendszer vegyes kiépítettségű, úgy mint háromfázisú csupaszvezetékes hálózatok, kötegelt légkábeles vezetékek. A primer és szekunder hálózatok a jelenlegi igények kielégítésére megbízhatóan képesek az ellátottsági szint 100%-os, a villamosenergia ellátás lehetősége minden belterületi- és üdülőterületi ingatlan számára biztosított.

A rendezési terv időtávjában a beépíthető lakóingatlanok méretezési teljesítményét, gázfűtést és gázüzemű melegvíz előállítását feltételezve, 9,9 kW-ra prognosztizáltuk, háromfázisú betáplálást feltételezve. Az MSz 447 sz. szabványban rögzített egyidejűséggel számolva, a térben jellemzően szétszórtaottan lévő, több ellátási övezethez tartozó beépíthető ingatlan pótlólagos villamosenergia igénye $900 \text{ lakás} \times 9,9 \text{ kW/lakás} \times 0,22 \approx 2000 \text{ kW}$.

A rövid-középtávon beépülő lakóterületi ingatlanok villamosenergia ellátása a meglévő primer - szekunder hálózatról, transzformátorcserékkel, a fogyasztói körzetek szükség szerinti átrendezésével vélhetően megoldható. A beépítésre kerülő új lakóterületek 0,4 kV-os ellátása földkábeles kivitelű kell legyen. A megnyitásra kerülő új utcák közvilágítását az utak osztályba sorolásának - közvilágítási kategória - megfelelően kell megoldani, korszerű energiatakarékos kandeláberekkel, lámpatestekkel.

A közép - hosszútávon jelentkező igényeket - különös tekintettel a gazdasági - szolgáltató - ipari létesítmények ellátására, a szolgáltatóval folyamatosan egyeztetni szükséges, hogy az a szükségessé váló hálózatépítési, a mögöttes hálózat megerősítési, esetleges táppontfejlesztési, transzformátor telepítési munkálatokat ütemezett módon, időben elvégezhesse.

A település nyugati külterületét harántolja - érinti az OVIT - Göd - Albertirsa 400 kV-os nagyfeszültségű szabadvezetéke, biztonsági övezete 28-28 méter a szélső áramvezetőktől mérve. Továbbá a város északnyugati külterületén áthalad az ELMŰ-ÉMÁSZ Rákoskeresztúr - Gödöllő 120 kV-os vezetéke, melynek biztonsági övezete 13-13 méter. A biztonsági övezetekben végezhető tevékenységeket, tiltásokat a 11/1984.(VII.22.) IpM számú rendelet tartalmazza részleteiben.

17.4.2 Gázenergia gazdálkodás és ellátás

Isaszeg gázellátását a TIGÁZ Rt. vezetékrendszerei biztosítják. Az ellátó rendszer részeként a Gödöllő - Cinkota gázátadóból DN200-160 6 bar üzemi nyomású vezeték észak felől érkezik a településre, és felfűzi, működteti az I sz. gázfogadót a Kossuth L. utca végén, a II számú redukálót a Dózsa Gy. utcában, valamint a közelműltban telepített III számú átalakítót a Magyar utca magasságában. További 6 bar-os vezeték üzemel az Ilka major területén, elsősorban gazdasági - nagyfogyasztói igények kielégítésére. A kommunális állomások szekunder oldaláról kiinduló 3 bar-os vezetékrendszerek a város minden belterületi utcájában kiépültek, a fogyasztások és az ellátott körzetek igényeinek megfelelően, DN 90-63-32 KPE átmérőkkel. A gázellátó hálózathoz történő csatlakozás minden belterületi ingatlan számára biztosítható. Az egyes fogyasztók a gázenergiát 3 bar-on vételezik, majd házi nyomásszabályozókon keresztül redukálják azt kisnyomásúra.

A zártkerti üdülőövezet vezetékes gázellátása nem megoldott, az egyes ingatlanok igényeit telepített cseppfolyós PB gáztartályokból biztosítják, további háztartási célokra PB palackokat használnak. A beépíthető lakóingatlanok földgázigényét az általánosságban elfogadott $1,5 \text{ gnm}^3/\text{h}$ egyidejű mennyiségben határoztuk meg. A jelzett gázenergia fűtési, és melegvíz

előállítás és háztartási célokat szolgál. A fentiekből kiindulva a prognosztizált beépítések kommunális célú gázfelhasználása $900 \text{ lakás} \times 1,5 \text{ gnm}^3/\text{lakás} = 1400 \text{ gnm}^3/\text{h}$, téli csúcsidejében.

A gazdasági - szolgáltató - ipari létesítmények gázigénye jelenleg még nem számszerűsíthető, vélelmezhető, hogy a tervezett fejlesztések megvalósulásával párhuzamosan a város gázfelhasználása közép - hosszú távon mintegy megkétszereződik.

Rövid - középtávon a prognosztizált lakóterületi beépítések fölgáz ellátására a meglévő nyomásszabályozókból, gázelosztó hálózatokról feltehetően biztosítható a rendszer jelen kiépítettségben bizonyos szabad kapacitással rendelkezik.

A gazdasági - szolgáltató - ipari létesítmények gázigényének, és bekapcsolódásuk időpontjának ismeretében a gázigény növekményeket a szolgáltató felé jelezni kell, hogy az esetlegesen szükséges primer oldali fejlesztések - főnyomócső bővítés, nyomásszabályozók kapacitásbővítése, újak telepítése - időben elvégezhetők legyenek. Ipari nagyfogyasztók esetében önálló gázfogadók létesítése szükséges, telken belül elhelyezve.

A szükségessé váló nagyközép- középnyomású vezetéképítéseket a szolgáltató beruházásában kell megvalósítani, kizárólag közterületen vezetve. A gázellátó rendszerek telepítése során a 80/2005.(10.11.) GKM számú rendeletben megfogalmazottakat kell betartani. Ennek értelmében a nagyközépnyomású vezetékek épülettől mért védőtávolsága 5-5 méter, középnyomású vezetékek esetében ez az érték 4-4 méter. Az egyes ingatlanok nyomásszabályozóit az előkertben az épületektől 4 méterre kell elhelyezni.

Általánosságban ösztönözni kell a jelenleg még kívárok gázszolgáltatásra történő csatlakozását, csökkentve ezzel a költség fűtésből származó károsanyag kibocsátását.

A gázenergia ellátáson túl számításba vehető - támogatandó - a megújuló energiaforrások és a geotermikus energia fűtési, melegvíz előállítási célokra történő felhasználása.

17.4.3 Termékvezetékek

A település közvetlen gázenergia ellátásában értelemszerűen nem vesz részt, de jelentőségénél fogva megemlítendő, hogy a város észak-keleti külterületét harántolja a MOL 64 bar üzemi nyomású Zsámbok - Szentendre DN800-as földgázszállító vezetéke, melynek biztonsági övezete 42-42 méter. Az övezetben érvényes tiltásokat és korlátozásokat a 2003/1998.(XII.19.) sz. Korm. Rendelet 19/A §-a tartalmazza részleteiben.

17.4.4 Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei (forrás lvs)

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiahordozók fogyó készlete és hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A hazánkban előforduló megújuló energiahordozók közül több is hasznosítható lehetne Isaszeg területén. A város földrajzi, topográfiai, geológiai és természeti adottsága, valamint funkcionális használata alapján megterületét tekintve érdemi hasznosításra a napenergia és a földenergia hasznosítása vehető igénybe.

Napenergia

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ezek változóak az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján a napenergia hasznosítás lehetőségének területi vetülete is rögzíthető. Isaszeg területén 1980 óra körüli a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni, különös tekintettel arra, hogy a napenergia igénybevételének lehetősége és a fokozottabb fogyasztói energia igények jelentkezése egybe esik. A hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel villamosenergia termelésre biztosított.

A lakóingatlanoknál is a napenergia igénybevétele növekszik, de nyilvántartás nem áll rendelkezésre a helyi hasznosítási célra elhelyezett napkollektorokról, naperőmű panelekről.

Geotermikus energia

A föld belső hőjéből hasznosítható a geotermikus energia. Geológiai adottságok befolyásolják előfordulásának mértékét. Hasznosítására részben a termálvíz kitermelésével, részben a földhő hőszivattyúval történő alkalmazásával nyílik lehetőség.

A földhőből hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható.

17.5 Elektronikus hírközlés

17.5.1 Vezetékes elektronikus hálózat

A régió vezetékes távközlési szolgáltatója az Invitel Távközlési Zrt. Isaszeg a 28 számú primer körzethez tartozik. A Gödöllői HOST központból kiinduló helyközi optikai hálózat Gödöllő - Isaszeg - Pécel, illetve Gödöllő - Isaszeg - Dány vonalai fűzik fel az Isaszeg műszaki épületébe telepített DLV kihelyezett fokozatú digitális központot. A központ nyolc

belterületi és egy külterületi - Öreghegy - nagyelosztót működtet, ezekhez csatlakozik a város vezetékes előfizetői hálózata. A körzetkábelek földkábeles kivitelűek, az előfizetői hálózat jellemzően - légvezetékes kiegészítésekkel. A térségben az Invitel színvonalas szolgáltatást nyújt, igény esetén mód van a szélessávú internetes -ADSL- szolgáltatások igénybevételére is. A településen ez idő szerint 8 nyilvános állomás üzemel. A vezetékes távközlési hálózathoz való csatlakozás lehetősége jellemzően minden beépített ingatlan számára biztosítható.

A településen a CableNet korszerű szélessávú, sokcsatornás interaktív kábeltelevíziós (KTV) szolgáltatást biztosít. A rendszer lefedettsége a város területén csaknem 100%-os. A KTV működtető kábelei az optikai körzethálózat nyomvonalán érkeznek a településre. A NODE külterületi kabinetek által működtetett előfizetői hálózat jellemzően földkábeles kiépítettségű, légvezetékes koaxiális kábel kiegészítésekkel. A KTV hálózatai a vezetékes távbeszélő hálózatokkal közös nyomvonalakon - alépitményekben haladnak.

Az előzőekben már többször körülírt fejlesztések vezetékes távközlési ellátására mintegy 1000 fővonalnyi igény valószínűsíthető. A rendezési terv időtávjában vélhetően folyamatosan jelentkező igényeket az Invitel - mint egyetemes szolgáltató - ütemesen kielégíti, saját illetékességi körén belül elvégzi a tervezési - központbővítési és hálózatépítési munkálatokat. A tervezett beépítések ellátására vélhetően további nagyelosztók telepítése és csatlakozó hálózatok kiépítése válik szükségessé. Ugyancsak korlátozás nélkül kielégíti a KTV rendszerhez történő csatlakozási igényeket a CableNet.

A megnyitásra kerülő új utcák nyomvonalán épülő hírközlési hálózatok kizárólag földkábeles kivitelűek lehetnek.

A vezetékek nélküli ellátást tekintve a Magyar Telekom a szolgáltatási színvonalát javítandó, újabb átjátszó - sugárzó telepítését tervezi a Fenyves dűlő mentén.

A vezetékek nélküli távbeszélő - internetes szolgáltatás területén várhatóan jelentkeznek, illetve elterjed a 2400 MHz-en történő forgalmazás, ami antennák telepítésével járhat. Ez azt jelenti, hogy vélhetően szükség lesz a nem torony jellegű, kis magasságú antennák telepítésére, a minőségi szolgáltatás biztosítására.

17.5.2 Vezetékek nélküli hírközlési építmények

A vezetékek nélküli távbeszélő ellátást tekintve a város területe a vezető mobil szolgáltatók által megfelelő minőségben lefedett. A Magyar Telekom a Sarlóberki dűlőn, a Yettel az Öreghegyen, a Vodafone a Kálvária hegyen működteti a tornyokra szerelt átjátszóit, sugárzóit.

18 A területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

18.1 Környezetvédelem

18.1.1 Talajvédelem

A településen különleges talajvédelmi intézkedéseket nem kell megvalósítani.

18.1.2 Felszíni- és a felszín alatti vizek védelme

A települést magába foglaló átfogó megyei és országos területrendezési tervek alapján megállapítható, hogy Isaszeg települést nagyvízi meder nem érinti, így árvízi elöntés sem fenyegeti. A mélyebben fekvő területrészekeken előfordulhat, hogy nagyobb csapadékeseménynél megáll átmenetileg a csapadékvíz, ám ez nem jelent belvív-veszélyt. Isaszeg nem rendelkezik vízkárelhárítási tervvel.

A település közigazgatási területén belül a csapadékvizek befogadója a Rákos-patak. A Rákos-patak vízjárását, a belvizek levonulását elsősorban a Gödöllői-dombságban összegyűlő vizek mennyisége határozza meg. A Rákos-patak vízgyűjtő-területén az egyes részvízgyűjtők vízzsállításba kapcsolódása fokozatos, ami a nagyobb árvizek elkerülése szempontjából kedvező. A patak völgy kisesésű, lapos és széles, a völgyet kísérő lejtőoldalak néhol viszont meredek, ezért a nem megfelelő növényborítottságú szakaszokon fennáll a lemosódás veszélye. A tavaszi hóolvadások, a nyári

záporok és zivatarok okozhatnak elöntést a parti területeken. Isaszeg esetében azonban a parti sáv széles, beépítetlen, természetközeli vízenyős terület, mely pufferterületként szolgál magas vízállás esetén. Emellett a vasút is határvonalat képez a Rákospatak és a település lakott területei között.

18.1.3 A levegőtisztaság védelme

A település levegőtisztaság értékelését a környezeti értékelés tartalmazza.

18.1.4 Zaj- és rezgésterhelés

A település egyes területein kialakuló zajterhelés az ipari, kereskedelmi, szolgáltató telephelyek és a közlekedés kibocsátásaiból tevődik össze. Egyedi zajkibocsátási határértéket megállapító határozat tudomásunk szerint a településen nem került kiadásra. Zajvédelmi bejelentésről nincs tudomásunk. Meghatározó zajforrás a településen áthaladó közúti, vasúti közlekedés.

18.1.5 Hulladékkezelés

A településen a hulladék kezelés közszolgáltatóval megoldott.

18.1.6 Vizuális környezetterhelés

A település arculati követelményeket és igényeket helyi rendeletben szabályozza. Vizuális környezetterhelést jelentő terület, pontszerű forrás nincs.

19 Katasztrófavédelem (forrás IVS)

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet 1. melléklete alapján Isaszeg a III. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A III. katasztrófavédelmi osztály „nem súlyos enyhébb sérüléseket okozó, a környezetkárosodást nem előidéző, illetve nem jelentős anyagi károkkal járó” katasztrófák eshetőségét tételezi fel. Isaszeg esetében a legfőbb veszélyeztető tényező a talajerosztás, melyet a jelentős kiterjedésű erdők valamelyest mérsékelnek. A talaj lemosódásának veszélye főként a 12%-nál meredekebb lejtőket érinti. A helyi kár esemény rendezése a helyi katasztrófavédelem feladata, Isaszeg nem rendelkezik veszélyelhárítási tervvel, mely rögzítené a katasztrófavédelem és a kárfelszámolás részleteit.

20 Ásványi nyersanyag lelőhely (forrás IVS)

A BATrT által meghatározott „Ásványi nyersanyagvagyon övezete” érinti Isaszeget. Gödöllő koncessziós területen megkutatott ásványi nyersanyag vagyonának 2012-ből származó adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

ID	Bányakód	Település	Bányatelek	Név	Kód	Nyersanyag	EOV Y	EOV X
19	140408001	Isaszeg	Isaszeg-tőzeg, lápföld	É-II. D-II.	1324	Vegyes tőzeg	675451	243872
20	140408001	Isaszeg	Isaszeg-tőzeg, lápföld	É-II. D-II.	1328	Lápföld	675451	243872

16. táblázat: Gödöllő koncessziós területen megkutatott ásványi nyersanyag vagyonának 2012-ből származó adatait
Forrás: https://mbfsz.gov.hu/sites/default/files/2020/02/05/godollo_geolemikus_koncesszios_jelentes_2012marc_0.pdf

A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal honlapján elérhető térkép alapú nyilvántartásban jelenleg nem szerepel Isaszeg vonatkozásában megállapított bányatelek.

21 Összefoglalás

21.1 Vizsgálatok összefoglalása

A kialakult településszerkezet természeti tájban való beágyazottsága és a település regionális és település hálózati kapcsolatai nem változó jellemzői a városnak.

21.2 Vizsgálatok eredményének értékelése, folyamatok értékelése

A település fejleszthetőségének biztosítása hosszútávon is tervezhető a meglévő beépített területek használati intenzitása nőni fog, ugyanakkor a tájörnyezet terhelésimutatóit csökkenteni kell településfejlesztési eszközökkel is.

21.3 A település és környezetének fejlesztését befolyásoló tényezők: SWOT analízis (forrás IVS)

SWOT társadalom	
• növekszik a népességszám • a település vándorlási egyenlege pozitív • az egy főre jutó jövedelem és az adófizetők aránya növekszik • a városban számos kulturális és közösségi érték fellelhető, melyek ápolására a település kiemelt figyelmet fordít • a szükséges közszolgáltatások legtöbbje helyben elérhető	• a település lakossága elöregedő • a településen szegregátum található • a szegregált lakosság körében tartós a munkanélküliség és alacsony a képzettség • a 45 év feletti álláskereső aránya nő • a település háziorvosai közel járnak a nyugdíjkorhatárhoz • a felnőttek helyi rehabilitációja nem megoldott
• A lakónépesség megtartása, az új lakók beintegrálása a településre • A helyi identitás és kötődés erősítése, hagyományok ápolása	• a lassuló népességnövekedés csökkenésbe való átfordulása • a képzettségi mutatók stagnálása • Az elöregedés folyamatának fokozódása • A veszélyeztetett területek (szegregátum, szegregációval veszélyeztetett terület) helyzetének romlása
SWOT gazdaság	
• növekszik a népességszám • az egy főre jutó jövedelem és az adófizetők aránya növekszik • a vállalkozások száma és egy főre jutó jegyzett tőkéje folyamatosan nő • nagy értékű elnyert pályázati források	• alacsony szintűek az iparűzésiadó-bevételek • közfoglalkoztatottak számának csökkenése
	• a képzettségi mutatók stagnálása • a HIPA-bevételek további csökkenése

• A helyi természeti értékeken alapuló és a belföldi turizmus számára kiaknázható adottságok • további Európai Unió pályázati forrásból megvalósuló fejlesztési lehetőségek	• az előregedő népesség által a szociális szektorra rótt kiadások növekedése
--	--

SWOT környezet-, katasztrófa-, és klímavédelem	
• kedvező természeti-, környezeti adottságok; • nagy erdőségek és viszonylag sok felszíni víz kedvező kondicionáló hatása; • viszonylag alacsony közlekedésből származó levegő-, zaj- és rezgésterhelés; • kommunális és szelektív hulladék; rendszeres gyűjtése és elszállítása; • környezetvédelmi rendelet, környezetvédelmi alap; • avar és kerti hulladék, illetve bármilyen eredetű hulladék égetésének rendeletben történő tiltása; • korszerűsített szennyvíztisztító; • szennyvízhálózatba bekötött lakások magas aránya	• Katasztrófavédelmi terv hiánya • erózióval veszélyeztetett területek nagy aránya; • érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület; • burkolatlan utak porterhelése; • illegális hulladék lerakások talajszennyező hatása; • mezőgazdasági talajszennyezés; • invazív, allergiát okozó növényfajok térnyerése;
• Katasztrófavédelmi terv kidolgozása; • erózió elleni védelem; • a pormentesített utcák burkolása; • illegális hulladéklerakások felszámolása; • a társadalom környezetvédelem iránti érzékenységeinek erősödése; • ökológikus mezőgazdálkodás elterjedése; • megújuló energiaforrások térnyerése; • közterületi záportárolók elhelyezése, a telken belüli csapadékmegtartás ösztönzése	• további eróziókárok • víz-, és talajvíz-szennyezések, illegális hulladék lerakások; • Rákos-patak állapotának romlása; • természetközeli területek sérülése; • mezőgazdasági művelés talajszennyező hatásai; • a klímaváltozás kedvezőtlen környezeti hatásai: villámárvizek, aszályok;

SWOT Közlekedés	
• Jó térségi kapcsolatok (közúti és vasúti) • Meglévő, biztonságos gyalogos átvezetések • Megfelelő közösségi közlekedési ellátottság • Belterületi utak kiépítettségének magas aránya • kiépült P+R	• Forgalombiztonság a lakóutcákban (széles közterületek esetében, pl. Fenyves utca) • Gyalogosfelületek hiánya • kerékpárforgalmi hálózati elemek hiánya • B+R és P+R parkolók hiánya/szükségesebb kisebb száma • Községi közlekedéssel nem ellátott területek aránya • Vasútvonal elvágó hatása • Külterületi feltárási utak kiépítetlensége • Csapadékvíz-elvezető hálózat felülvizsgálatra szorul • Déli üdülőtérület és városközpont között kizárólag gépjárművel lehet közlekedni
• Forgalomcsillapítás kiépítése a lakóutcákban • Csomópontok forgalomtechnikai felülvizsgálata • ellátottsági terület növelése a buszközlekedésben, elővárosi vasúti kapcsolat erősítése • Mikromobilitási eszközök elterjedése • Vasútállomásnál további P+R és B+R kiépítése • Vasúthoz ráhordó buszjáratok üzemeltetése • Rekreációs célú kerékpáros közlekedésre alkalmas területek megléte • Gyalogosfelületek arányának növelése • Kerékpárhálózati elemek kiépíthetősége	• Forgalomtechnikai jelzések számos csomópontban nem egyértelműek, vagy nem láthatók • Az oktatási intézmények megközelítése (gépjárművel) • Gépjármű-használati arány növekedése • további parkolófelületek építése a városközpontban (forgalom-növelő tényező) • P+R parkolók számának csökkenése, vagy stagnálása a vasútállomásnál

SWOT közmű	
• Rendelkezésre álló saját vízkivétel nyújtotta készlet bősége • Vízelosztó hálózat kiépítettsége • Szennyvízhálózati kiépítettsége és rendelkezésre álló befogadó, a saját településen belül üzemelő szennyvíztisztító telep megléte • Kiépített vezetékes energiahordozó ellátás, településen áthaladó gerinchálózati nyomvonalak • Rendelkezésre álló lehetőség napenergia, a földhő, és a geotermikus energia hasznosítására	• Az ivóvízelosztó hálózaton előforduló ac anyagú vezetékek, hosszú ágvezeték szakaszok • Egyes városrészekben a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezető rendszer hiányos kialakítása • Jelentős környezetterhelést okozó hagyományos energiahordozó hasznosítás • A település egyes részén avult a fektetésében és az energiafogyasztásában is a közvilágítás • A föld felett haladó villamosenergia hálózatok és elektronikus hírközlési hálózatok akadályozzák az utcafásítás lehetőségét, amely a klímaváltozás

ISASZEG TELEPÜLÉSTERV – MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT (előzetes véleményezési anyag)

• Javítási lehetőség energiafogyasztás csökkentésére megújuló energiahordozó hasznosítással, komplex geotermikus energiahasznosítás kiépítésével • A település felszín alatti és felszín feletti vizekben való gazdagsága	okozta felmelegedés kompenzálásának elsődleges eszköze,
• Vízvezető rendszer, felszíni vízrendezés további pályázati támogatással történő fejlesztési lehetősége • Szennyvízcsatorna rácsatlakozás arányának növelése • Energiatudatos nevelési program elindítása, dekarbonizációs pályázati támogatással a környezeti állapot javítása • Folytatni a közvilágítás általános minőségi és mennyiségi javítását • Épületek termikus energiaellátásának fenntarthatóságának javítása, hőszigeteléssel, tudatformálással, illetve megújuló energiahordozó alkalmazási lehetőségének igénybevételével • Közművek felszín feletti-felszín alatti racionálisabb elrendezésével, igényesebb területgazdálkodással mikrokörnyezeti állapot javítás érhető el (növény-fa telepítés, utcabútorozás) • Föld feletti vezetékek fokozatos földalattivá tételével elérhető látványjavítás a település vonzóképességét növeli.	• Csapadékvíz elvezetési rendszer a szélsőséges csapadékesemények elvezetésére korlátozottan alkalmasak • A saját vízbázist veszélyezteti a közcsontra nem csatlakozó ingatlanoknál a talajba szikkasztott szennyvíz

Ábrajegyzék

1. ábra Az új településterv elfogadásai folyamatának vázlata	8
2. ábra Isaszeg alapadatai 2021.01.01.	8
3. ábra Isaszeg külterületei (2011. okt. 1.)	8
4. ábra Isaszeg térségi elhelyezkedése	9
5. ábra Isaszeg elérhetőségi adatai	10
6. ábra Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió célrendszere	11
7. ábra Az ország térszerkezete	12
8. ábra Pest Megye Területfejlesztési Konceptiójának célrendszere	13
9. ábra A gazdaságfejlesztés speciális célterületei Pest vármegyében	14
10. ábra Földrajzi célterületek Pest megyében	15
.....	16
.....	16
11. ábra Pest megye ipari park fejlesztésére alkalmas települései 2021-2027	16
.....	16
12. ábra Pest megye turisztikai térségei 2021-2027	16
13. ábra Pest megye vízkárral veszélyeztetett térségei	17
14. ábra Pest megye klímavédelmi célrendszere	18
15. ábra Isaszeg területe országos térségi területfelhasználási kategóriák szerint	19
16. ábra Isaszeg területe kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák szerint	20
17. ábra Isaszeg országos és kiemelt térségi övezetekkel való érintettsége	23
18. ábra Isaszeg egyedileg meghatározott vármegyei övezetekkel való érintettsége	30
19. ábra Isaszeg szomszédos települései	31
20. ábra Kerepes Településszerkezeti Terve	32
21. ábra Gödöllő Településszerkezeti Terve	32
22. ábra Dány Településszerkezeti Terve	33
23. ábra Süllyáp Településszerkezeti Terve, szerkezeti tervlap kivonat	34
24. ábra Pécel Településszerkezeti Terve, szerkezeti tervlap kivonat	34
25. ábra Kistarcsa Településszerkezeti Terve, szerkezeti tervlap kivonat	35
26. ábra A változtatásokat tartalmazó településrendezési vázlatterv	38
27. ábra A lakónépesség számának alakulása Isaszegen	39
28. ábra Az állandó népesség és a lakónépesség számának alakulása Isaszegen	40
29. ábra Az állandó népesség az ezredfordulót követően Isaszegen és néhány környező településen	40
30. ábra Természetes szaporodás, fogyás	41
31. ábra Elvándorlás és odavándorlás az ezredforduló után Isaszegen	41
32. ábra Vándorlási egyenleg 1000 lakosra vetítve	42
33. ábra Az állandó népesség korszerkezete:	42
Isaszeg (2021)	42
34. ábra Az állandó népesség korszerkezete:	42
Gödöllői járás (2021)	42
35. ábra Az öregedési index alakulása az elmúlt évtized során	43
36. ábra Nemek aránya az egyes korcsoportokon belül, Isaszeg (2020)	43

ISASZEG TELEPÜLÉSTERV – MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT (előzetes véleményezési anyag)

37. ábra A hazai nemzetiségek megoszlása Isaszegen (2011)	44
38. ábra A nemzetiségek megoszlása Isaszegen (2011)	44
39. ábra Iskolai végzettség a megfelelő korú népesség arányában (2011)	45
40. ábra Munkanélküliségi ráta	45
41. ábra Hátrányos helyzetű csoportok aránya a munkanélkülieken belül, Isaszeg	46
42. ábra A lakások számának változása Isaszegen 1949-től napjainkig	46
43. ábra A lakásállomány összetétele építési idő szerint, Isaszeg, 2011	47
44. ábra A közelmúltban épített lakások száma, Isaszeg	47
45. ábra A lakások alapterület szerinti megoszlása Isaszegen 1980-ban és 2011-ben	48
46. ábra A lakások szobaszám szerinti megoszlása Isaszegen 1990-ben és 2011-ben	48
47. ábra 2012-2021 között épített lakások szobaszám szerint, Isaszeg	49
48. ábra A lakásállomány megoszlása komfortfokozat alapján, Isaszeg, 2011	49
49. ábra Ivóvíz- illetve a közcsatornahálózatba bekapcsolt lakások száma Isaszegen 2011-ben és 2021-ben	50
50. ábra Háztartási gáz- illetve villamosenergiafogyasztók száma Isaszegen 2011-ben és 2021-ben ..	50
51. ábra Szegregációval veszélyeztetett területek, Isaszeg	51
52. ábra Szegregátumok, Isaszeg	52
53. ábra Isaszeg, 1. szegregátum	53
54. ábra Isaszeg, 2. szegregátum	53
55. ábra Isaszeg, szegregációval veszélyeztetett területek, szegregátumok mutatói	54
56. ábra Korcsoportok a szegregációval veszélyeztetett területeken, szegregátumokban - Isaszeg	55
57. ábra AFoglalkoztatottság és munkanélküliség mutatói a szegregációval veszélyeztetett területeken, szegregátumokban - Isaszeg	55
58. ábra Lakások jellemzői a szegregációval veszélyeztetett területeken, szegregátumokban - Isaszeg.	56
9 1. kép I. Katonai Felmérés (1782–1785) (Forrás: https://mapire.eu/hu)	68
2. kép (1819–1869) - Második katonai felmérés (Forrás: https://mapire.eu/hu)	69
3. kép (1869-1887) - Harmadik katonai felmérés (Forrás: https://mapire.eu/hu)	70
4. kép (1941) - Magyarország katonai felmérése (Forrás: https://mapire.eu/hu)	70
13 1. kép I. Katonai Felmérés (1782–1785) (Forrás: https://mapire.eu/hu)	85
14 2. kép (1819–1869) - Második katonai felmérés (Forrás: https://mapire.eu/hu)	86
15 3. kép CORINE felszínborítás térkép (2018)	87
4. kép Tájvédelmi terület övezete Isaszegen	88
(OTrT 2019.)	88
5. kép Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzet	89
(Forrás: http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu)	89
6. kép Gödöllői-dombság HUDI20023 különleges természetmegőrzési terület (Forrás: http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu)	90
7. kép Különféle összetételű és kezelési igényű erdőterületek kezelési egységei (Forrás: HUDI20023 különleges természetmegőrzési területfenntartási terve (2017))	92

ISASZEG TELEPÜLÉSTERV – MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT (előzetes véleményezési anyag)

8. kép Ex lege védett láp és forrás Isaszeg területén	
Forrás: http://webgis.okir.hu/tir/	93
9. kép Országos Ökológiai Hálózat	Forrás:
http://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu	94
1. ábra Magyarország vasúthálózata	100

Isaszeg Önkormányzat Képviselő-testületének x/2023. (..) önkormányzati rendelete

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. és a 67. § szerinti általános szabályok szerint, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, valamint önkormányzatok, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya, alkalmazása

1. §

(1) A rendelet hatálya Isaszeg Város közigazgatási területére terjed ki, minden természetes és jogi személyre továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre kötelező előírásokat tartalmaz.

(2) A HÉSZ rajzi és szöveges mellékletei:

- a) 1. melléklet: SZT: Szabályozási tervlap (M=1:2.000)
- b) 2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
- c) 3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata

(3) A HÉSZ mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges.

Fogalom-meghatározások

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. Bruttó szintterületi mutató: Építési telken elhelyezhető épületek bruttó szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma

2. Épület bruttó szintterülete: Az épület valamennyi építményszintjének szintterülete.

3. Hézagosan zárt sorú beépítési mód: az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képező sajátos beépítési mód, amely jellemzően az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal

kialakított tetőidomú épületekből áll. Ilyen beépítési módú telken a „hézag” utcafronti telekhatárán legalább 2,5 méter magas tömör kerítést kell építeni az épülettel egyidejűleg.

4. Mély fekvésű területek: azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.

5. Terepszint alatti beépítettség mértéke: A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybe vett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.

7. Védő zöldsáv: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

8. Teleknyúlvány: Legkevesebb 3,0 méter széles, legfeljebb 50,0 méter hosszú telekrész, mely összeköti az építési telket az úttal.

II. Fejezet

MINDEN ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE ÉS ÖVEZETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Telekalakítás

5. §

(1) Telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a HÉSZ-ben megállapított követelményeknek megfeleljen.

(2) Ha a telekalakítás során olyan különleges alakú (pl. amorf-, vagy háromszög alakú) telek/építési telek jön létre, amely nem felel meg maradéktalanul a HÉSZ adott övezetre vonatkozó telekalakítási

szabályainak, akkor a következő feltételek esetén a telek/építési telek kialakítása mégis lehetséges:

- a telek/építési telek az adott övezetre megszabott minimális telekterülettel rendelkezik; és

- az övezetre meghatározott minimális telekszélesség és telekmélység által meghatározott minimális telekforma a környezetben kialakult, vagy tervezett beépítést lehetővé tevő módon biztosított.

(3) Új nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve, ha a hátsó, már meglévő telek beépíthetőségének egyetlen hiányzó feltétele a szabályos teleknyúlvány kialakítása.

Az építmények elhelyezésével, kialakításával kapcsolatos általános előírások

(4) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 0,5 méter lehet. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz, tereprendezés csak telekhatártól 1,0 m-re lehet.

(5) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás mértéke támfal alkalmazása nélkül, csak részsíval legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet. Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás készítése során figyelemmel kell lenni a szomszédos földrészlet tulajdonosának jogos érdekére.

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatának elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért 1,0 – 3,0 méter távolságon belül kell elhelyezkednie.

(7) Az oldal és hátsókertek legkisebb méretét az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdésében előírt követelmények szerint kell meghatározni. Az oldalkert legkisebb méretének azonban – a zárt sorú beépítési mód alkalmazásának esetét kivéve – legalább 4,0 m-nek kell lennie.

(8) Önálló létesítésű új terepszint alatti építmény jellemzően egyik övezet és építési övezet területén sem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények és a földdel borított pince. Önálló létesítésű terepszint alatti létesítmény a HÉSZ elő-, oldal- és hátsókertre, vonatkozó szabályainak betartásával helyezhető el.

(9) Antenna oszlopok csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Önálló antenna oszlop nem telepíthető. Az antennaoszlopokat az egyéb szabályok betartása mellett is csak valamely más elsődleges funkciót szolgáló építménnyel egy építészeti tömeget alkotó módon lehet elhelyezni.

(10) Homlokvonali kerítés létesítése a HÉSZ egyes övezeti előírásainak figyelembe vételével, a környezetbe való illeszkedés általános szabályának megtartásával és az OTÉK vonatkozó előírásait is betartva – a hézagosan zárt sorú beépítési módú építési övezet kivételével – legfeljebb 2,0 m magasságig lehetséges.

(11) Lakókocsi, mobilház, üdülősátor az OTÉK vonatkozó szabályainak megfelelően helyezhető el.

(12) Az SZT-n jelölt ún. épület elhelyezését tiltó zónán belül épület nem építhető. Egyéb épületnek nem minősülő építmény az általános szabályok betartásával építhető.

Általános közlekedési előírások²⁶

7. §

(1) A területen csak a **közlekedést kiszolgáló**

- közlekedési építmények és azok vízelvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítményei,
- kiskereskedelmi épületek,
- közművek és a hírközlés létesítményei és berendezései, utcabútorok helyezhetők el,
- valamint intenzíven karbantartott - park jellegű - zöldterület, fasor, zöldsáv telepíthető.

(2) E területeken elhelyezhető építmények **beépítési paraméterei** – az emlékművek, szobrok kivételével – az alábbiak:

- építési mód szabadon álló
- legnagyobb beépítettség 2 %.
- legnagyobb építménymagasság 3,5 m

(3) Szabályozási szélességek, kialakítási előírások (ld. az út minta-keresztshelvények c. tervlapokat is):

- A 3102. és a 3103. jelű **országos mellékút** külterületi szabályozási szélessége 30 m, belterületi szabályozási szélessége a meglévő mérettel azonos.

- A kijelölt mentesítő, településrészeket összekötő **gyűjtőutak** szabályozási szélessége: 16 m. kivéve a Szentgyörgypusztai Gip területét, ahol a kiszolgáló utak szabályozási szélessége 14,0 m.

- A történelmi településrész közterületeinek szabályozási szélessége a kialakult állapotot tükrözően változó. A 10 méternél keskenyebb kiszolgáló utcák területén a **gyalogos forgalmat előnyben** részesítő, vegyes használatú gyalogos, kerékpár és gépjármű burkolat építhető. Ezek a következő utcák:

- Árpád utca,

- Buda utca,

- Petőfi Sándor utca,

- Szent László utca,

- Görgey utca,

- Jászberényi utca,

- Erdő utca,

- Széchenyi utca,

- Csillag utca,

- Vágóhíd utca,

- Rét utca,

- Diófa utca,

- Esze Tamás utca

- Klapka utca,

- Hajnal utca,

- Roham utca,

- Csata utca,

- Jókai Mór utca

- A külterületi helyi **gazdasági közutak** szabályozási szélessége legkevesebb 8 m.

- Az önálló **gyalogút** legkisebb szabályozási szélessége 3 m
- Az önálló **kerékpárút** legkisebb szabályozási szélessége 3 m
- A **szolgalmi utak** legkisebb szélessége 3 m.

(4) A közlekedési területek **védőterülete** a létesítmény kezelője és a közlekedési hatóság hozzájárulásával használható fel. A védősáv szélességi mérete úttengelytől mérve:

- országos mellékút esetén: 50 - 50 méter
- külterületi helyi gazdasági közutaknál: 15 - 15 méter

(5) A 3102. és a 3103. jelű állami összekötő út belterületi szakaszának **burkolatszintje** tovább nem emelhető. A következő burkolat-felújítás csak kiemelt szegéllyel és zártszelvényű csapadékvíz elvezetéssel történhet. Az út belterületi szakaszának elején a **sávelhúzás** mérete legkevesebb 3 méter legyen.

(6) A **közhasznú parkolókat** fásítva kell kialakítani. Ezek 50 %-a az OTÉK 42. §-nak (11) bekezdésében foglalt feltételekkel az egyes építményekhez szükséges gépjármű elhelyezési kötelezettség teljesítéséhez, ha azt az adott építési övezet előírása lehetővé teszi – az önkormányzat parkolási rendelete, ennek hiányában bérleti szerződés alapján – igénybe vehető.

(7) A közutak tervezési osztályba sorolása:

Külterületen:

3102 és 3103 jelű összekötő út: K. V. B.

Kerékpárutak: K. IX.

Gyalogutak: K. X.

Helyi gazdasági kiszolgáló közutak: K. VIII. B. (30)

Belterületen:

3102 és 3103 jelű összekötőút: B. V. c. B.

31302 jelű bekötőút: B. VI. B.

Gyűjtő utak: B. V. c. B.

Kiszolgáló utak a gyalogos közlekedés előnyben részesítésével (Kgy.): B. VI. d. C. (30)

Kiszolgáló utak: B. VI. d. B.

Kerékpárutak: B. IX.

Gyalogutak: . B. X.

(8) A szabályozási terv szerinti kötelező fásítással érintett útszakaszokon a **fásítást** az utak kiépítésével egyidejűleg kell megvalósítani. A közlekedési területen meglévő fákat az építmények elhelyezése és a telkek megközelítésére szolgáló bejáratok kialakítása során figyelembe kell venni és meg kell őrizni.

(9) Magánút létesítése esetén a magasabb rendű jogszabályi előírásokat be kell tartani.

(10) Tehergépjármű- és autóbusz tároló telephelyet lakott területtől legalább 100 m távolság megtartásával lehet kialakítani.

(11) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírtaknak megfelelően helyezhető el építmény.

Közművekre vonatkozó előírások

8. § (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok, hírközlési létesítmények és hálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) Feleslegessé vált hálózatokat és létesítményeket fel kell bontani, felhagyott vezeték, létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

(3) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a

kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.

(4) Közvetlen az élő vízfolyásba az ipari-vállalkozási-gazdasági területekről, ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel –az abban előírtak szigorú betartásával- vezethető be.

(5) A település hosszútávú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:

- zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.

- nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető beépítésre nem szánt területen, illetve beépítésre szánt területen hosszabb távon is, de csak szilárd burkolat nélküli utcák esetén, kivéve Szentgyörgypusztai Gazdasági Ipari területein az SZT mellékletét képező mintakeresztszelvények szerint. **

(6) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyzéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól

összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba.

(7) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabad vezetéket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(8) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(9) Villogó fénnnyel, reklámfénnyel egyéb fényjelzéssel káprázást okozni, a közlekedést veszélyeztetni, idegen telek használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

(10) Középnymomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

(11) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok föld feletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabad vezetéket, légkábel és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabad vezetékeket, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(12) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

A zöldfelületekre vonatkozó előírások

9. § (1) A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

(2) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését - a területfelhasználás változás jellegétől függően kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.

(3) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba. A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) Nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága

aa) 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a;

ab) 50-100 cm vastagságú, a felület 50%-a;

ac) 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén, a felület 100 %-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.

b) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felületének 20%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.

(4) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védő zöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védő zöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védő zöld sávon belül a védő zöld sáv területének legfeljebb 5%-án helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület. Épület e sávban nem építhető.

(5) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.

(6) Belterületen fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.

(7) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.

(8) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra és a termőhelyre jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

(9) Erdő- vagy mezőgazdasági területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételeig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

Közterületek

10. § A közterületek rendeltetésszerű, illetve ettől eltérő használatáról külön önkormányzati rendelet intézkedik.

Hirdető-berendezések és reklámok elhelyezése közterületen vagy közterületről látható módon

11. § (1) A hirdető berendezések elhelyezése csak a településkép védelmi előírásokbetartása mellett lehetséges.

Bányászati tevékenységgel összefüggő általános előírások

12. § (1) A település területén új bányatelek nem fektethető és új bánya nem nyitható.

(2) Újrahasznosítás és tájrehabilitáció (rekultiváció), csak a településrendezési tervekkel összhangban történhet.

Az építési övezetek és övezetek felosztása

13. § Az övezeti terv a település közigazgatási területén az építési övezeteknek és övezeteknek az alábbi főbb csoportjait jelöli ki:

- Beépített, illetőleg beépítésre szánt területek építési övezetei.

- Beépítésre nem szánt területek övezetei.

III. Fejezet

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKÉSZ RÉSZLETES ÉPÍTÉSSZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSAI

14. § (1) A település területének beépített, illetőleg beépítésre szánt része az alábbi építési övezetekre tagolódik:

1. Kisvárosias lakó építési övezet (jele Lk)
2. Kertvárosias lakó építési övezet (jele Lke)
3. Falusias lakó építési övezetek (jelük Lf-1; Lf-2; Lf-2k, Lf-3; Lf-5, Lf-6, Lf-7, Lf-8).
4. Településközpont vegyes építési övezetek (jelük Vt-1 és Vt-2 Vt-3, Vt-4).
5. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (jele Gksz-1; Gksz-2, Gksz-3 és Gksz-4).
6. Ipari gazdasági építési övezetek (jelük Gip-1 és Gip-2, Gip-Ev).
7. Hétvégiházazas üdülőtérület (jele Üh).
8. Különleges területek építési övezetei (jelük Ksp, Ksr-1, Ksr-2, Ksr-3, Kt, Kio, Kbt, Kht és Kvh, Ktr-1)

(2) A település területének beépítésre nem szánt része az alábbi övezetekre tagozódik:

- a) Közlekedési és közmű övezet (jele KÖu, KÖm és KÖk).
- b) Zöldterületi övezet (jele Z).
- c) Erdő övezetek (jelük Ev).
- d) Mezőgazdasági övezetek (jelük Má-á, Má-t1, Má-t2, Má-t3 és Mk).
- e) Vízgazdálkodási övezet (jele V).
- f) Természetközeli övezet (jele: Tk)

IV. Fejezet

LAKÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Lakóövezetek általános előírásai

15. § (1) A lakó építési övezetek jellemzően és elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, azonban az építési övezetek építési telkeinek területén, az OTÉK előírásaival összhangban, a HÉSZ övezeti előírásai alapján esetenként más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető.

(2) A lakó építési övezetekben (Lf-1, Lf-1k, Lf-2, Lf-2k) egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető. Két lakás elhelyezése egy épületben csak 800 m²-es telekterület felett lehetséges, ha az adott övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek. Kivételt képez ez alól a szabály alól az Lk és Lke jelű építési övezetbe tartozó lakótelek, ahol egy telken több lakóépület is létesíthető, amennyiben azt az övezeti előírások megengedik..

(3) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és lakóépülettel már rendelkező építési telken a régi helyett új lakóépület akkor építhető, ha az összes egyéb előírás betartható.

(4) Ha egy építési telken a minimum 16 m telekszélesség biztosított és az érintett építési telek környezetében is a szabadon álló beépítés alakult ki, akkor a tárgyi építési telken szabadon álló beépítést lehet alkalmazni.

(5) Ahol az építési telek környezetben nincs kialakult beépítés és SZT sem rögzít erre vonatkozó megkötést, az előkert mélysége 5 m.

(6) A lakóépületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a az utca felőli építési határvonalra kell kerülni.

(7) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az OTÉK szerint az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be, nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerteri építési határvonalának felel meg. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.

(8) Új épület létesítése esetén az oldalhatártól való távolság legkevesebb 1,0 méter.

Az Lk jelű lakóövezet (a meglévő kislakótelep kisvárosias beépítésű lakóterülete)

16. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített terület aránya (%)	beépített terület aránya (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöld felületi arány (%)
Szabadon álló	Kialakult (K)	Kialakult (K)	Kialakult (K)	Kialakult (K)	-	-	Kialakult (K)	Kialakult (K)	30

(2) Az építési övezetben lakóépület, kereskedelmi-, szolgáltató- vendéglátó, egyházi, oktatási épület helyezhető el.

(3) A meglévő lakóépületekben új lakás csak a meglévő lakásszám csökkentése mellett (horizontális, vagy vertikális lakásösszevonással) létesíthető.

(4) A tetőtér felé a meglévő lakások csak akkor bővíthetők, ha azzal az érintett épület homlokzati

megjelenése és kubatúrája -a tetőtéri ablakok, kémények és szellőző berendezések elhelyezését nem számítva- nem változik meg. A tetőtéri helyiségek megvilágítására csak a tetősíokban kialakított ablakok alkalmazhatók.

(5) Az építési övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábon-álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(6) Csak az építési telek határain építhető kerítés, amelynek saját telken kell állnia.

(7) Az építési övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem építhető.

Az Lke-1 jelű lakóövezet (kertvárosias beépítésű lakóterület-lakópark)

16/A. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló csoport ház	5000	50	100	20	20	0,6	6,50	4,50	50

(2) Az építési övezetben lakóépület, kereskedelmi-, szolgáltató- vendéglátó, egyházi, oktatási épület helyezhető el, az övezet csak telepszerűen építhető be telektömbönként.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az övezetben egy lakóépületben legfeljebb 4 lakás létesíthető.

(5) Csak az építési telek határain építhető kerítés, amelynek saját telken kell állnia, ill. áttört kerítés a telken belül is építhető a használat elválasztására max. 1,50 m-es magassággal.

(6) Az építési övezetben melléképület, ill. haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem építhető.

(7) Az övezet határain telken belüli háromszintes növényállományú védő zöldsáv létesítendő.

(8) Az övezetben lapostető csak zöldtetőként, vagy terasztetőként létesíthető, egy tömbön belül egységes kialakítással.

Az Lke-2 jelű lakóövezet (kertvárosias beépítésű lakóterület-lakókert)

16/B. § (1) Övezeti paraméterek:

Be- építési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	széles- sége (m)	mélyes- ége (m)	beépített- ség terepszint felett (%)	beépített- ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterü- leti mutató (épület m ² , telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelü- leti arány (%)
Szaba- don álló, csoport tűzvesztő	1200	20	50	30	30	0,6	6,50	-	40

(2) Az építési övezetben lakóépület legfeljebb 2 lakással, kereskedelmi-, szolgáltató- vendéglátó épület helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az övezetben egy lakóépület és legfeljebb 2 lakás létesíthető egy épületben.

(5) Az építési övezetben melléképület, ill. használatartás céljára szolgáló építmény nem építhető.

(6) Az övezetben lapostető csak zöldtetőként, vagy járható terasztetőként létesíthető.

Lke-3-új kertvárosias lakóterület

16/C. § (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és

(2) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	800	18	-	30	30	1,4	6,5	-	45

(3) Az építési övezetben telkenként egy lakóépület helyezhető el, egy épületben max. két lakás létesíthető.

(4) Az övezetben a melléképítmények közül csak az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály, tároló,
- c) kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

Az Lf-1 jelű lakóövezet (a településmag védendő kertvárosiasodó lakóterületei)

17. § (1) Övezeti paraméterek:

B e- ép- ít- ési h- ely- m- ó- d	Az építési telek					A beépítésnél alkalmazható			
	leg kisebb			leg nagyobb		leg kisebb			
	teru- lete (m ²)	széles- sége (m)	mély- sége (m)	be- épített- ség terepszín- felett (%)	be- épített- ség terepszín- alatt (%)	bruttó szint- területi Mutató (épület m ² / telek m ²)	épít- mény magas- ság (m)	épít- mény ma- gasság (m)	zöld- felületi arány (%)
O l- dal- határon álló	550	14	35	30	30	0,6	4,5	-	50

(2) A fenti táblázatban rögzített legkisebb telekszélességnél keskenyebb, de legalább 12 m széles kialakult és lakóépülettel már rendelkező építési telken is engedélyezni kell az építést, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.

(3) Az építési övezetben telkenként csak egy épület építhető. Új épület az elbontott épület helyén építhető fel. Mérete és elhelyezése csak az építési hely betartása miatt térhet el az elbontott épületétől. 800 m² telekterület felett egy épületben két lakás is kialakítható.

(4) Az épület legnagyobb utcafronti szélessége 8,0 m.

(5) Az építési övezetben kizárólag jellegében utcára merőleges tetőgerincű, a településrészen hagyományosan kialakult oromfalas és korszerű kialakítású épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában kialakult, eltérő beépítési állapot esetén lehet eltekinteni.

(6) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop, továbbá gépjárműtároló, kerti tároló, barkácműhely, állattartó ép helyezhetők el.

(7) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben nem helyezhető el, ha a telekterület kisebb mint 750 m².

Az Lf-1k jelű lakóövezet (a településmag védett lakóterületei)

17/A. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Oldalhatáron álló	Kialakult	Kialakult	Kialakult	30	30	0,6	K 4,5	-	50

(2) Az építési övezetben lakóépület, kiskereskedelmi szolgáltató és kulturális épület helyezhető el, a főépület építési helye új épület létesítése esetén is megőrizendő. Az övezetben csak egy főépület létesíthető, lakóépület esetén, ha a telekterület nagyobb mint 800 m², akkor két lakás is létesíthető egy épületben.

(3) Az épület legnagyobb utcafronti szélessége 8,0 m.

(4) Az építési övezetben kizárólag jellegében utcára merőleges tetőgerincű, a településrészen hagyományosan kialakult oromfalas és korszerű kialakítású épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában kialakult, eltérő beépítési állapot esetén lehet eltekinteni.

(7) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó, továbbá gépjárműtároló, kerti tároló, barkácsműhely, állattartó ép. helyezhetők el.

(8) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben a nem helyezhető el, ha a telekterület kisebb mint 750 m².

(9) Az övezetben új telek alakítás csak az érintett tömb alapstruktúrájának változatlansága mellett

lehetséges, egy ütemben maximum 2 ingatlan vonható össze.

Az Lf-2 jelű lakóövezet (az általános kertvárosiasodó lakóterületek)

18. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Oldalhatáron álló	700	14	40	30	30	0,6	5,0	-	50

(2) Az építési övezetben a lakóépületen kívül kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is lehet alkalmazni, ha egyidejűleg fennáll, hogy:

- a telek legkisebb szélessége legalább 18 m;

- a telek környezetében kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop, továbbá gépjárműtároló, kerti tároló, barkácműhely, állattartó ép. helyezhetők el.

(5) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben nem helyezhető el, ha a telek terület kisebb mint 1000 m².

(6) Az Alsóerdősor u., Március 15. u. által közrefogott tömbben haszonállat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(7) A Jegenye u., Szt. László u., Fenyves u., Felsőerdősor u. által határolt tömbben, valamint a Fenyves u., Szt István u., Dózsa Gy. u., Felsőerdősor u. által határolt tömbben a minimális telekméret 550 m²-re csökkenthető, amennyiben átmenő telek megosztása történik.

Az Lf-2k jelű lakóövezet (általános kertvárosiasodó lakóterületek)

18/A. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb		legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Oldalhatáron álló	550	14	30	30	0,6	5,0	-	50

(2) Az építési övezetben csak lakóépület helyezhető el.

(3) Az oldalhatáron álló beépítésnél a telek É-Ny-i határát kell figyelembe venni.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő, lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és

legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop, továbbá gépjárműtároló, kerti tároló, barkácsműhely helyezhető el.

(5) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben a nem helyezhető el.

(6) Az övezetben a meglévő ingatlanok további telekosztása akkor lehetséges, ha a telekredezés után a minimális visszamaradó telekméret legalább 550 m².

Az Lf-3 jelű lakóövezet (az egyéb vegyes beépítésű intenzív falusias lakóterületek)

19. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb		legnagyobb				legkisebb
	területe (m ²)	szélessége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
oldalhatáronálló	700	18	30	30	0,6	5,5	50

(2) Az építési övezetben csak lakóépület helyezhető el.

(3) A lakó fő funkciót kiegészítő mellékfunkciók befogadására alkalmas önálló építmény nem építhető. A mellékfunkciókat (pl. tüzelőanyag-, gépjárműtároló) kiszolgáló helyiségeket a főépületben kell elhelyezni.

(4) Az építési övezetben oldalhatáron álló, vagy ikres beépítési mód, csak abban az esetben alkalmazható, ha a közvetlen környezetében kialakult állapot ezt indokoltá teszi.

(5) Oldalhatáron álló beépítési forma alkalmazásánál az épületet az építési telek É-i határától számított 1 méteres távolságra kell elhelyezni.

(6) Az épületek földszinti padlóvonalának legnagyobb magassága az épület körüli járda szintjétől számított 1,35 m.

(8) Az építési övezetben a melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő, lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(9) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben nem helyezhető el.

Az Lf-5 jelű lakóövezet (kültérületi meglévő falusias lakóterületek)

21. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Oldalhatáron álló	800	14	45	30	30	0,6	5,0	-	40

(2) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is engedélyezni kell, ha az építési telek szélessége legalább 16 m.

(3) Az építési övezetben a lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhetők el.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.

Az Lf-6 jelű lakóövezet (városképi szempontból kiemelt jelentőségű kertvárosiasodó lakóterület)

21/A. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Oldalhatáron álló	700	14	40	30	30	0,8	7,5	4,5	40

(2) Az építési övezetben lakóépület, kereskedelmi, szolgáltató és kulturális épület helyezhető el.

(3) A lakó fő funkciót kiegészítő mellékfunkciók befogadására alkalmas önálló melléképítmény nem építhető. A mellékfunkciókat (pl. tüzelőanyag-, gépjárműtároló) kiszolgáló helyiségeket a főépületben kell elhelyezni.

(4) Az épületek földszinti padlóvonalának legnagyobb magassága az épület körüli járda szintjétől számított 1,35 m.

(5) Az építési övezetben a melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő, lefedés nélküli terasz), kerti víz-

és fürdőmedence,- napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop, továbbá gépjárműtároló, kerti tároló, helyezhető el.

(6) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben nem helyezhető el.

(7) A telken csak egy épület létesíthető.

Az Lf-7 jelű lakóövezet (új kertvárosias lakóterületek)

21/B. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
szabadon álló	1000	20	50	30	30	0,6	5,0		50

(2) Az építési övezetben csak egy lakásos lakóépület helyezhető el

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben a nem helyezhető el

Az Lf-8 jelű lakóövezet (új kertvárosias lakóterületek)

21/C. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
szabadon álló	2000	20	50	30	30	0,6	5,0		50

(2) Az építési övezetben csak lakóépület helyezhető el, egy épületben maximum 2 lakás létesíthető

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb

20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben a nem helyezhető el.

V. Fejezet

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

A településközpont vegyes építési övezetek általános előírásai

22. § (1) A településközpont vegyes építési övezetekben lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhetők el.

(2) A településközpont vegyes építési övezetek építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

(3) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és kizárólag lakóépülettel már rendelkező építési telken is engedélyezni kell az építést, ha a régi helyett új, de kizárólag lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.

(4) Ahol a környezetben nincs kialakult beépítés az előkert mélysége 5 m.

(5) Az épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.

(7) A településközpont vegyes építési övezetekben létesített lakóépületeken, ha azok egyidejűleg helyi művi védelem alatt is állnak (egyedi, vagy területi) kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. Ilyen esetben a lakóépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez.

A környezetben kialakult állapot, és/vagy az építési övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

- 6 m-nél kisebb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 5 m;

- 6 m vagy ennél nagyobb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 6 m.

(8) A településközpont vegyes építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet (a közintézmények területe)

23. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Kialakult, szabadonálló	1.000	20	45	35	35	1,4	8,0	5,0	20

(2) A legnagyobb építménymagasság értéke templom, és **általános**, közép, vagy felsőfokú iskola esetén 15 méter.

A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet (az egyéb vegyes funkciójú területek)

24. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Kialakult, Zárt sorú	700	18	40	50	35	1,4	8,0	5,0	30

(2) Az építési övezetben kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhető.

(3) Vízfolyás partételtől számított 20 m-en belül épület nem helyezhető el.

(4) Az utcafronttal párhuzamos traktusmélység maximum 12,0 m.

A Vt-3* jelű településközpont vegyes építési övezet (városközpont)

24/A. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Zárt sorú, kialakult	700	18	40	60	60	1,4	10,0	7,5	20

(2) Az építési övezetben maximum 1 pincszint alakítható ki, pince szint kialakítása esetén talajvíznyomás elleni szigetelés kötelező

(3) Az utcafront földszintjén csak közösségi, szolgáltató funkció helyezhető el, lakás nem.

(4) Az utcafronttal párhuzamos traktusmélység maximum 15,0 m

(5) Vízfolyás partételtől számított 20 m-en belül épület nem helyezhető el.

A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet (belső-városközpont)

24/B. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
oldalhatáronálló	700	18	40	50	0	1,4	5,5	-	20

(2) Az építési övezetben pinceszint nem alakítható ki.

(3) Ingatlanonként 1 lakóépület építhető, épületenként max. 2 lakás létesíthető

(4) Vízfolyás partételtől számított 20 m-en belül épület nem helyezhető el.

A Vt-2** jelű településközpont vegyes építési övezete

24/C. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Kialakult	700	18	40	50	35	1,4	8,0	5,0	30

(2) Az építési övezetben kivételesen nem zavaróhatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhető.

(3) Vízfolyás partételtől számított 20m-en belül épület nem helyezhető el.

(4) Az utcafronttal párhuzamos traktusmélység 12,0 m

(5) A legnagyobb építménymagasság értéke, templom és általános, közép, vagy felsőfokú iskola esetén 30,0 méter.

A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet

24/D. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szinttelületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Kialakult, Zárt sorú, Szabadonálló, Oldalhatáronálló	700	18	40	50	35	1,4	12,5	5,0	30

(2) Az építési övezetben kivételesen nem zavaróhatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhető.

(3) Vízfolyás partételtől számított 20 m-en belül épület nem helyezhető el.

(4) Az utcáfronttal párhuzamos traktusmélység 12,0 m

Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezete (városközpont)

24/E. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szinttelületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Kialakult, Zárt sorú, Szabadonálló, Oldalhatáronálló	700	18	40	60	60	2,0	12,5	7,5	20

(2) Az építési övezetben kivételesen nem zavaróhatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhető, utcáfront földszintjén csak közösségi, szolgáltató funkció helyezhető el, lakás nem.

(3) *Vízfolyás partélétől számított 20 m-en belül épület nem helyezhető el.*

(4) *Az utcáfronttal párhuzamos traktusmélység 12,0 m*

VI. Fejezet

GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Gazdasági építési övezetek általános előírásai

25. § (1) A gazdasági területek az OTÉK-nak megfelelő kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak. A gazdasági építési övezetekben jellemzően az adott építési övezetre vonatkozó külön előírások figyelembevételével meghatározott építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetekben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét, egyes alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények (pl. kémények, silótornyok) engedélyezése esetén legfeljebb kétszeres értékkel kell figyelembe venni.

(3) Az építési telkek be nem épített részén, a telekhatárok mentén összefüggő, többszintes védő zöldsávot kell kialakítani.

(4) Gazdasági területeken a zöldfelületekkel borított területek 1/3-án három szintű (gyep, cserje és lombkorona szint együttesen) növényzet telepítendő. A telekhatár mentén min. 5,0 m szélességben ki kell alakítani zöldfelületet. A belső feltároló utak mentén kétoldali fasor telepítendő. A zöldfelületek létesítésénél őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

A Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (nagytelekes kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek)

26. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telkek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	40	70	35	35	1,4	11,0	-	30

(2) Az építési övezetben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti

építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -

napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az építési övezetben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (kistelkes kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek)

27. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	1.500	30	40	35	35	1,4	8,0		30

(2) Az építési övezetben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az építési övezetben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (sűrű beépítésű, aprótelkes kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek)

28. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
K (kialakult)	K (kialakult)	K (kialakult)	K (kialakult)	K (kialakult)	0	K (kialakult)	K (kialakult)		K (kialakult)

(2) Az építési övezetben a kialakult építési telkek nem oszthatók meg, de egyesíthetők.

(3) Az építési övezetben az építési munkák közül csak az alapterület- és térfogat-növekedéssel nem járó állagmegóvás, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, lebontás, és rendeltetés megváltoztatás lehetséges.

(4) Az építési övezetben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület létesíthető.

(5) Az építési övezetben melléképítmény nem helyezhető el.

(6) Az építési övezetben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el

A Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (egyéb új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek)

28/A. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	1.500	30	40	35	35	1,4	5,5	-	30

(2) Az építési övezetben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi és szolgáltató célú épület és üzemanyag-töltő elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

A Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (Ilka-major környezetében lévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek)

28/B. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	40	70	35	35	1,4	7,5	-	35

(2) Az építési övezetben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, sportépítmény, egyházi, oktatási, egészségügyi,

szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető. Maximum 3 lakás létesíthető ingatlanonként.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, gépjármű tároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) Az előkert mérete legkevesebb 10,0 m, az oldalkert mérete min. 5,0 m, a 0176 hrsz. út felőli hátsóker min. 25,0 m.

(5) Védő erdő mellett min. 25,0 m széles védő zöldsáv alakítandó ki

(6) A 0175/3 hrsz-ú ingatlan beépítésének feltétele az engedélyezésnél talajmechanikai szakvélemény készítése.

(7) Az övezetben a telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be. A szennyvízkezelés közműpótló kisberendezéssel is biztosítható.

(8) Az övezet ingatlanjain kialakuló építési hely és a 0176 hrsz-ú út közötti területet beültetési kötelezettség, ill. az ökológiai hálózat pufferzónája zöldfelületének fenntartási kötelezettsége terheli.

(9) Az ingatlanok beépítésének feltétele a terület vízrendezése.

(10) Az építési övezetben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el, haszonállat nem tartható.

(11) Az épületek közterület felőli megjelenítése illeszkedjen a terület környezetében meglévő épületekhez.

Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet*

28/C. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb			A beépítésnél alkalmazható legnagyobb					
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szinttel leti mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Kialakult, Szabadonálló	K-1500	K-30	K-40	35	35	1,4	5,5	-	30

(2) Az építési övezetben mindenfajta nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi és szolgáltató épület és üzemanyagotöltő elhelyezhető el.

(3) Az építési övezetben közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet (általános iparterületek)

29. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	terület (m ²)	széles- sége (m)	mélyse- ge (m)	beépített- ség terepszint felett (%)	beépített- ség terepszint alatt (%)	bruttó szintteru- eti mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelu- leti arány (%)
Szabadon álló	2.000	20	40	45	45	1,4	10,0	-	25

(2) Az építési övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei kivételesen pedig a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások továbbá egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az építési övezetben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(5) A 3102. j. országos közút és a 015/2 hrsz-ú, valamint a 013 hrsz-ú utak által határolt területen csak a nem jelentős zavaró hatású ipari és gazdasági építmények helyezhetők el. E területek beépítéséhez elvi építési engedélyt kell beszerezni a telek rendeltetése, az építmény(ek) elhelyezhetősége, településképi követelmények, valamint a szomszédos telekkel való kapcsolatok előzetes tisztázása érdekében.

(6) Az (5) bekezdésben meghatározott területen az ingatlanok beépítése esetén az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell vízrendezési tervet, valamint csapadékvíz szikkasztás esetén szikkasztási próbát kell végezni.

A Gip-2 jelű ipari gazdasági építési övezet (a szennyvíztisztító telep területe)

30/A. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	60	100	45	45	1.4	8.0	-	25

(2) Az építési övezetben kizárólag településgazdálkodási építmények, a jelentős területigénnyel bíró közműtelephelyek, (szennyvíztisztító) és az azt kiegészítő gazdasági létesítmények, valamint a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (terephépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az építési övezetben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A Gip-3 jelű általános gazdasági terület övezete (Nagytarcsai út melletti terület)

30/B. §

- (1) az építési övezetben az OTÉK 20/A §-ában megengedett, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységeket kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A területen használat tartására szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (3) övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint t felett (%)	beépített-ség terepszint t alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadonálló	2000	40	50	60	60	1,4	12,0	-	25

- (4) Az övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét, egyes alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények (pl. kémények, silótornyok) engedélyezése esetén legfeljebb kétszeres értékkel kell figyelembe venni.

- (5) Az építési telkek be nem épített részén, a telekhatárok mentén összefüggő, három szintes védő zöldsávot kell kialakítani.

VII. Fejezet

ÜDÜLŐTERÜLETI ÉPÍTÉSI ÖVEZET Az Üh jelű üdülőövezet (hétvégi házas üdülőterület)

31. § (1) Az övezet jellemzően és elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál azonban az építési övezetek építési telkeinek területén, az OTÉK előírásaival összhangban, az alábbiak alapján esetenként más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető.

(2) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és üdülő, vagy lakóépülettel már rendelkező építési telken is engedélyezni kell az építést, ha a régi helyett új üdülő, vagy lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.

(3) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	800	16	40	10	10	0,2	5,0	-	70

(4) Az építési övezetben a legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületen kívül csak az üdülőterületi alapellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

(5) Az építési övezetben egy építési telken egy épület létesíthető.

(6) Az üdülő építési övezetekben létesített üdülőépületeken kizárólag nem csak magastető alkalmazása lehetséges. Az üdülőépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, és/vagy az építési övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint a tényleges építménymagasság értéke + 5 m.

Lapostető alkalmazása esetén zöldtető, vagy járható tető építendő.

(7) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(8) Az övezetben az üdülőterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyvedést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.

(9) Az övezetben használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

VIII. Fejezet

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

32. § A különleges területek építési övezeteiben használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A Ksp-1 jelű különleges építési övezet (sportpálya területe)

33. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	15.000	100	150	10	10	0,2	5,0	-	40

(2) Az építési övezetben nagyterjedésű sportolási célú területek és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) A zöldfelületekkel borított területek 1/3-án három szintű (gyep, cserje és lombkorona szint együttesen) növényzet telepítendő. A telekhatár mentén min. 5,0 m szélességben ki kell alakítani zöldfelületet. A belső feltáró utak mentén fasor telepítendő. A zöldfelületek létesítésénél őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

A Ks-1 jelű különleges építési övezet (az agárpálya és egyéb tervezett sport területek)

34. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	15.000	-	-	10	10	0,2	5,0	-	40

(2) Az építési övezetben a rekreációs funkción kívül nagyterjedésű sportolási célú terület, valamint az azokat kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) A zöldfelületekkel borított területek 1/3-án három szintű (gyep, cserje és lombkorona szint együttesen) növényzet telepítendő. A telekhatár mentén min. 5,0 m szélességben ki kell alakítani zöldfelületet. A belső feltároló utak mentén fasor telepítendő. A zöldfelületek létesítésénél őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

Ks-2 jelű különleges építési övezet (különleges, közösségi sport terület)

35. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terezsint felett (%)	beépítettség terezsint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	50	-	15	10	0,5	7,5	-	60

(2) Az övezetben sport szolgáltató funkciójú, vendéglátó, rekreációs, kereskedelmi, szállás

épületek közösségi céllal létesíthetők.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az övezet zöldfelületeinek kialakítását kertépítészeti kiviteli terv alapján kell végezni. A használatbavételi engedély kiadásának feltétele a zöldfelületek kertépítészeti kiviteli terv alapján történő kialakítása.

(5) A zöldfelületekkel borított területek 1/3-án három szintű (gyep, cserje és lombkorona szint együttesen) növényzet telepítendő. A telekhatár mentén min. 5,0 m szélességben ki kell alakítani zöldfelületet. A belső feltároló utak mentén fasor telepítendő. A zöldfelületek létesítésénél őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

(6) Az előkert minimális mélysége 10 m.

Ks-3 jelű különleges építési övezet (különleges sport terület-alkotótábor)

35/A. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	50	-	10	10	0,3	6,5	-	60

(2) Az övezetben sport szolgáltató funkciójú, vendéglátó, rekreációs, szállás és kulturális épületek közösségi céllal létesíthetők.

(3) Az építési övezetben a mellék rendeltetésű építmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) A zöldfelületekkel borított területek 1/3-án három szintű (gyep, cserje és lombkorona szint együttesen) növényzet telepítendő. A telekhatár mentén min. 5,0 m szélességben ki kell alakítani zöldfelületet. A belső feltároló utak mentén fásor telepítendő. A zöldfelületek létesítésénél őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

Ktr-1 jelű különleges építési övezet (különleges, turisztikai terület)

35/B. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	50	-	30	30	0,5	7,5	-	40

(2) Az övezetben turisztikai szolgáltató funkciójú, vendéglátó, sport-rekreációs, kereskedelmi, szállás, lakó épületek létesíthetők.

(3) Az övezetben lakó funkció önállóan nem, de más turisztikai funkcióval együttes beruházásban, teletszerűen megvalósítható.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(5) Az övezet zöldfelületeinek kialakítását kertépítészeti kiviteli terv alapján kell végezni. A használatbavételi engedély kiadásának feltétele a zöldfelületek kertépítészeti kiviteli terv alapján történő kialakítása.

(6) A zöldfelületekkel borított területek 1/3-án három szintű (gyep, cserje és lombkorona szint együttesen) növényzet telepítendő. A telekhatár mentén min. 5,0 m szélességben ki kell alakítani zöldfelületet. A belső feltárási utak mentén fasor telepítendő. A zöldfelületek létesítésénél őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

(7) Az előkert minimális mélysége 10 m

(8) Az építési övezetben közösségi célú épület elhelyezése esetén a legnagyobb építmény magasság értéke 30 m-re növelhető az alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények és építményrészek esetében.

A Kt jelű különleges építési övezet (a temetők területe)

36. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	Legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	20.000	-	-	10	-	0,2	5,0	-	40

(2) A legnagyobb építménymagasság értéke templom és temetőkápolna esetén 10 m.

(3) Az építési övezetben temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti vízmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(5) A temető védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.

(6) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

A Kio jelű különleges építési övezet (idősek otthona)

37. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	50	90	15	15	0,5	8,0		70

(2) Az építési övezetben egészségügyi területként idősek otthona, valamint az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

A Kbt jelű különleges építési övezet (belbiztonsági terület)

38. § A terület polgári védelmi célokat szolgál.

A Kht jelű különleges építési övezet (honvédelmi terület)

39. § A terület honvédelmi célokat szolgál

A Kvh jelű különleges építési övezet (állati feldolgozásból származó veszélyes hulladék lerakó területe)

40. § (1) Az övezetben épületet építményt elhelyezni, telekalakítást végezni nem lehet.

(2) A területet szakhatósági előírásoknak megfelelően rekultiválni kell.

IX. Fejezet

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ÖVEZETEK

A KÖu jelű közlekedési övezet (közúti közlekedési területek)

42. § (1) Az övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a HÉSZ 7. § (4) bekezdésével összhangban SZT szerint kell kialakítani.

(3) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	A telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	-	-	-	5	-	-	5,0	-	-

(4) Az övezetben 500 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű építmény csak jóváhagyott SZT alapján helyezhető el.

(5) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(6) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

A KÖm jelű közmű övezet (vízmű területek)

42/A. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	1.000 (K)	40 (K)	30 (K)	40	40	1.0	5,0	-	40

(2) Az építési övezet vízmű célú terület, a célt szolgáló építmények és épület helyezhető el rajta.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

A KÖk jelű közlekedési övezet (vasúti közlekedési területek)

43. § (1) Az övezetbe tartoznak a meglévő vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	A telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	-	-	-	5	-	-	10,0	-	-

(3) Az övezetben 500 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű építmény csak jóváhagyott SZT alapján helyezhető el.

(4) A vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények helyezhetők el.

(5) Az övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

A Z jelű zöldterületi övezet (a közparkok területe)

44. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	A telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	-	-	-	2	0	0,2	5,0	-	-

(2) Az övezetbe tartozó telek nem osztható meg, de azonos övezetbe tartozó telekkel egyesíthető.

(3) Az övezetben a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.

(4) Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

(5) Az övezet telkeit legalább 50%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.

(6) Közparkot kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.

(7) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(8) Az övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti lugas,

továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

X Fejezet

ERDŐ ÖVEZETEK

Az erdő övezetek általános előírásai

45. § (1) Az erdő övezetek ingatlanai elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.

(2) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírásai vonatkoznak.

(3) Erdő területet csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével lehet igénybe venni.

Az Ev jelű erdő övezet (védelmi erdőterületek)

46. § (1) Az övezet telkei nem építhetők be.

(2) Erdő területet csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével lehet igénybe venni.

XI. Fejezet

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

47. § (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető részzel nem rendelkezik.

(3) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.

(4) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.

(5) Az övezetek területén épület, építmény (kivéve a kerítés) csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókerítést kell biztosítani.

(6) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.

(7) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

(8) Mezőgazdasági területen tanyás beépítés kizárólag az azt megengedő övezetben lehetséges.

Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet (beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)

48. § A övezet telkei nem építhetők be.

Az Má-t1 jelű általános mezőgazdasági övezet (agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő, farmgazdasági területek)

49. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	A legkisebb			A beépítésnél alkalmazható					
	beépíthető birtoktest			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	100.000	-	-	1.0	1.0	0.2	5.5	-	-

(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telken vehető igénybe.

(3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.

(4) A birtokközpont telken az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett beépítésre szánt terület határtól.

(7) A birtokközpont telken a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.

(8) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 10.000 m², a beépítés 3%, lakóépület esetén 1,5%.

(9) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(10) Az övezetben elsősorban az agrárturizmus és a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

(11) Ha a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 1000 m²-t meghaladja, akkor a beépítés feltétele a területre készített SZT jóváhagyása.

(12) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

1. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
2. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül és azzal egyidejűleg kap építési és használatbavételi engedélyt.

(13) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.

(14) A 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 10.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés nem végezhető.

Az Má-t2 jelű általános mezőgazdasági övezet (agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő, farmgazdasági területek)

50. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	A legkisebb			A beépítésnél alkalmazható					
	beépíthető birtoktest			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	100.000	-	-	1,0	1,0	0,2	5,5	-	-

(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telken vehető igénybe.

(3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.

(4) A birtokközpont telken az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt, tervezett beépítésre szánt terület határtól.

(7) A birtokközpont telken a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.

(8) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 25.000 m², a beépítés mértéke legfeljebb 3% lehet.

(9) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.

(10) Az övezetben elsősorban az agrárturizmus és a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

(11) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

1. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

2. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül és azzal egyidejűleg kap építési és használatbavételi engedélyt.

(12) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.

(13) Az 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 25.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés nem végezhető.

Az Má-t3 jelű általános mezőgazdasági övezet (agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő, farmgazdasági területek)

51. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	A legkisebb			A beépítésnél alkalmazható					
	beépíthető birtoktest			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	100.000	-	-	1,0	1,0	0,2	5,5	-	-

(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.

(4) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett beépítésre szánt terület határtól.

(7) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.

(8) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 100.000 m², a beépítés legfeljebb 1,5% lehet.

(9) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(10) Az övezetben elsősorban az agrárturizmus és a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

(11) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

1. mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

2. mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül és azzal egyidejűleg kap építési és használatbavételi engedélyt.

(12) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlopelhelyezhető.

(13) Az 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 50.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés nem végezhető.

Az Mk jelű mezőgazdasági övezet (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő korábbi „zártkerti” területek)

52. § (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	A telek			A beépítésnél alkalmazható					
	Legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	720	14	-	1,5	1,5	0,3	3,5	-	-

(2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.

(3) Ha a telken felépítmény van a telekmegosztás feltétele, hogy a felépítményes telken a beépítettség mértéke a 1,5%-ot ne haladja meg.

(4) A 720 m²-nél kisebb területű telkeken felépítmény nem építhető.

(5) A 720 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.

(6) 720m² – 1500m² alapterületű telken maximum 15m² alapterületű tájba illő egyszintes szerszámkamra építhető legfeljebb 3,5 m építménymagassággal.

(7) 1500m² -t meghaladó nagyságú telken maximum 30m² alapterületű tájba illő egyszintes szerszámkamra építhető legfeljebb 3,5 m építménymagassággal.

(8) 2000m²-t meghaladó nagyságú telken a beépítési százalék maximum 1,5% és tájba illő gazdasági épület építhető legfeljebb 3,5 m építménymagassággal.

(9) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.

XII. Fejezet

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET A V jelű vízgazdálkodási övezet (a vízfolyások meder és part területe)

53. § (1) Az övezetbe a kisvízfolyások meder és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(3) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.

(4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

XIII. Fejezet

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK ÖVEZETE¹³⁰ A Tk jelű természetközeli területek

53/A. § (1) Az övezetbe nádas, lápos, vízjárta területek tartoznak. Az övezetben épületek nem helyezhetők el.

(2) Az övezet ingatlanai művelési águknak megfelelően fenntartandók.

(3) Az övezetbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.

(4) Az övezetben minden tevékenység kezelési terv alapján végezhető.

XIV. Fejezet

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM SZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEI ÉS ELŐÍRÁSAI

A művi értékek védelmének általános előírásai

54. § (1) A művi értékvédelem vonatkozásában az adott telek (építmény) tulajdonosának, illetve kezelőjének a régészeti, az építészeti, a történeti vagy településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és

szakszerű fejlesztését biztosítani kell.

(2) Művi értékvédelem alatt álló területeken építési munka végzése csak a vonatkozó jogszabályokkal összhangban lévő értékvédelmi szakági alátámasztó munkarész alapján lehetséges.

(3) Az ÖT a település közigazgatási területét az alábbi művi értékvédelmi szabályozási övezetekre osztja föl:

- Országos védelem alatt álló művi értékek övezete.
- Országos védelem alatt álló művi értékek környezetének övezete.
- Helyi védelem alatt álló művi értékek övezete.
- Településképi védelmi övezet.

A régészeti örökségvédelem előírásai

55. § (1) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyezési eljárása során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságot szakhatósággként meg kell keresni.

(2) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.

(3) Mivel régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről is csak régészeti feltárás keretében mozgathatók el, e területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell készíteni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető.

Az országos védelem alatt álló művi értékek övezetének előírásai

56. § (1) A település területén a következő építmények állnak országos műemléki védelem alatt.

Az országos védelem alatt álló művi értékek környezete övezetének előírásai

57. § (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a szabályozási terv jelöli.

A településképi védelmi övezet előírásai

59. § (1) A településképi jelentőségű területek közé tartozik minden telek és építési

telek, amely közvetlenül határos a Kossuth, az Ady, a Rákóczi utcákkal, a 31.02 és a 31.03 jelű összekötő utakkal, a 31.302 j. bekötő úttal, a Budapest-Hatvan vasútvonallal és a tavakkal, vagy az azokkal közvetlenül határos párhuzamos közterületekkel, illetve amelyek az Lf-1 jelű építési övezetbe tartoznak.

(2) A településképi jelentőségű területek védelmét a HÉSZ szabályainak betartásával kell biztosítani.

A természeti értékvédelem általános előírásai

60. § (1) Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.

(2) A szabályozási terv a település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi szabályozási övezeteket mutatja be:

- Országos jelentőségű védett természeti terület övezete.
- Helyi jelentőségű védett természeti terület övezete.
- Országos ökológiai hálózat övezete.
- Natura 2000 területek övezete.

Az országos jelentőségű védett természeti terület övezete előírásai

61. § (1) Az övezetbe a tájvédelmi körzet, valamint az országos jelentőségű védett természeti területnek minősülő lápos területek és nedves rétek tartoznak.

(2) Az övezetbe eső területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a természetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.

(3) Az övezeten belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

A helyi jelentőségű védett természeti terület övezete előírásai

62. § (1) Az övezetbe a helyi jelentőségű természetvédelmi területek tartoznak.

(2) Az övezetbe eső területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a természetvédelmi hatóság véleményének figyelembevételével végezhető.

(3) Az övezeten belül bármely tevékenység csak az Önkormányzat védetté nyilvánító határozatával összhangban, a helyi védettségű terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

Nem védett természeti és természetközeli állapotú területek övezeteire vonatkozó előírások

63. § (1) A nem védett természeti és természetközeli állapotú területek övezetei a következők:

- Természeti területek,
- Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei,
- Országos ökológiai hálózat területei.

(2) Nem védett természeti és természetközeli állapotú területek övezeteibe eső területeken művelési ág megváltoztatásához a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges, egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a a természetvédelmi hatóság véleményének figyelembevételével lehetséges.

XV. Fejezet

KÖRNYEZETVÉDELEM SZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEI ÉS ELŐÍRÁSAI

A környezet védelmének általános előírásai

64. § (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

(2) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.

(3) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

A föld védelmének általános előírásai

65. § A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

1. a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
2. a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
3. az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

A föld védelmének mezőgazdasági övezetekre vonatkozó előírásai

66. § A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

A vizek védelmének általános előírásai

67. § (1) Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

(3) A 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet szerint a település szennyeződés érzékenységi besorolása „B”, vagyis „érzékeny”.

A vizek védelmének vízgazdálkodási övezethez kapcsolódó előírásai

68. § (1) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

(2) A vízfolyások és tavak természetes és természet közeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízepítési munkálatok során a természetkimélő megoldásokat kell alkalmazni.

Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

69. § Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyag kezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket

Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

70. § Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

71. § (1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.

(2) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.

(3) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.

(4) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.

(5) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

(6) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt dögműtben történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

XVIII. Fejezet

TILALMAK, KORLÁTOZÁSOK SZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEI ÉS AZOK ELŐÍRÁSAI

Tilalmak és korlátozások általános előírásai

72. § (1) A HÉSZ és az ÖT az alábbi tilalmi és korlátozási szabályozási övezeteket jelöli ki illetve teszi lehetővé alkalmazását:

a) Településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények:

- helyi közút céljára történő lejegyzés;

b) Táj- és környezetvédelmi védőövezetek:

- temető védőtávolsága

- szennyvíztisztító telep védőtávolsága

- vizes élőhelyek partvédelmi övezete

- vizes élőhelyek állapotvédelmi övezete.

- tájvédelmi körzet külső védőövezete

c) Nyomvonalas létesítményekhez kapcsolódó védősávok

- közutak

- vasutak

- közművek

(2) A településrendezést elősegítő sajátos jogintézményekkel érintett építési telkek, telkek építéshatósági ügyeiben a jogintézmény sajátosságainak és az alkalmazás céljának megfelelően kell eljárni.

(3) Az ÖT által lehatárolt és/vagy az ágazati szabványokban előírt közegészségügyi, környezet és természetvédelmi, közlekedési és közmű védőterületeken belül építési és/vagy területhasználati korlátozások állnak fenn.

(4) Bármely védőterület által érintett telken, építési telken az adott védőtávolság által előírt építési és/vagy használati korlátozások csak a teleknek a védőtávolság által érintett részére vonatkoznak.

A temető védőtávolságának övezeti előírásai

73. § (1) Meglévő temető védőtávolsága 50 m, mely a szabályozási terven ábrázoltaknak megfelelően a telekhatártól számítandó.

(2) Tervezett, újonnan létesítendő temető, vagy temető bővítési terület védőtávolsága 30 m, melyet telken belül, védő zónaként kell kialakítani.

A szennyvíztisztító védőtávolságának övezeti előírásai

74. § A szennyvíztisztító védőtávolsága telekhatártól számítandó, a védőtávolság min. 150,0 m.

A vizes élőhelyek partvédelmi övezeti előírásai

75. § (1) Az övezetbe a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természet közeli állapotú (part)szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a parttól számított 50 méteren, tavak esetében a parttól számított 100 méteren belüli - területek tartoznak.

(2) Az övezeten belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.

A vizes élőhelyek állapotvédelmi övezeti előírásai

76. § (1) Az övezetbe a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természet közeli állapotú (part) szakaszai melletti, a parttól számított 100 méteren belüli területek tartoznak.

(2) Az övezeten belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

Tájvédelmi körzet külső védőövezete

77. § (1) A tájvédelmi körzet külső védőövezete a Tájvédelmi Körzet határa mentén a nem védett területek 50 m széles sávjára terjed ki.

(2) A külső védőövezetbe eső területeken, a beépítésre szánt területek építési övezeteire, illetve a beépítést megengedő mezőgazdasági övezetekre a következő kiegészítő szabályok vonatkoznak:

1. A külső védőövezet 50 m széles zónáján belül épület nem építhető.

2. Építési övezetek esetén az 50 m széles sáv tájvédelmi körzettel határos 25 m széles részén védőzöld sávot kell létesíteni, ahol építmény - az ingatlan határán létesített kerítést kivéve – nem létesíthető.

3. A beépítést megengedő mezőgazdasági övezetek esetén, a tájvédelmi körzettel határos 25 m széles részén építmény - az ingatlan határán létesített kerítést kivéve - nem létesíthető.

4. A külső védőövezet fennmaradó 25 m széles sávjaiban az építmények közül csak belső használatú közlekedési felület, közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop létesíthető.

A közművek védősávjainak védelmi övezeti előírásai

79. § (1) A település igazgatási területén lévő közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az OT-n rögzített illetőleg az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat kell biztosítani.

(2) A védősávokon belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, továbbá az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet engedélyköteles tevékenységet folytatni.

XIX. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

80. §

(1) Ez a rendelet 2023..... napján (a megállapítást követő 30. napon) lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) Hatályát veszti a Isaszeg Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2004.(XI.8.) önkormányzati rendelete.

1. melléklet: Szabályozási tervlap

2. melléklet

Művi értékvédelem

2a. Egyedi művi értékek:

Ady Endre utca: 26. (2505 hrsz.) sz.
Arany János utca: 7.(2393 hrsz.) 9.(2392 hrsz.) 11.(2391 hrsz.) 22.(2379 hrsz.)
Buda utca 38.(90 hrsz.) 44. (93 hrsz.)
Erdő utca 23. sz.(2963 hrsz.)
Görgey utca 4.(2755 hrsz.) 6.(2754 hrsz.) 8.(2793 hrsz.) 24.(2800 hrsz.) 26.(2801/1 hrsz.)
Klapka utca 10.(2870 hrsz.)¹⁴⁶ 12.(2869 hrsz.) 14.(2868 hrsz.) 16.(2867 hrsz.)sz.
Kossuth L. utca 71. sz. (1579 hrsz.)
Madách utca .sz. 1. sz. (2490/1 hrsz.) 11.(2523 hrsz.) 62.(2289/1 hrsz.) sz.
Móricz Zs. utca 10.(683 hrsz.) 12. sz.(683 hrsz.)
Rákóczi út 45. sz. (484/1 hrsz.), Szt. István római kat. Templom (453 hrsz.)
Roham utca 1.sz.(2791 hrsz.)
Sápi utca 12.sz.(2705 hrsz.)
Templom utca 47.(391 hrsz.) 56.(2946 hrsz.) 58.(2947 hrsz) 60.(2948 hrsz.) 72.sz.(6 hrsz.)
Szentgyörgypusztá: Magtár (012/11 hrsz.)

2b. Területi védelem, védett utcaképek:

1.Az öregtemplom műemléki környezete:

A következő területek és utcák tartoznak ide: katolikus temető, katolikus plébánia, Marcsányi utca, Templom utca (ide tartozó szakasza), Széchenyi utca (egy szakasza) Helyrajzi szám szerint: 1-23/1,30,31,34,36,40,41,42,43,46,47,48

Templom utcai utcakép(Öregtemplom és Jászberényi,Magyar utca közötti szakaszon):

Az új templomot az Öregtemplommal összekötő utca megőrizte az eredeti beépítési formáját. Mint a régi falu egyik legfőbb utcája, utcaképileg védelemre javasolható az Öregtemplom és Jászberényi,Magyar utca közötti szakaszon, az egyes külön megjelölt épületekkel együtt.

Klapka utca felső szakaszának utcaképe:

Az utca felső szakasza még jól mutatja a hagyományos beépítési formát, bár az épületek homlokzati kialakítása már sok esetben átalakult.

Arany János utcai utcakép:

Az eredeti fésűs jellegű, beépítési formát szépen mutató, zsákutca. Az egyes épületek szegényesek, nagyon avult állapotban vannak, de a falusias hangulatot megőrizték.

Az 1849. április 6-i csata emlékére emelt Honvédszobrot a hozzá tartozó a 043/4 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 1. sz. mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 1059 m2 területtel.

Az 1. és a II. világháború áldozatainak az emlékművét a hozzá tartozó a 101/3 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 2. sz. mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 803 m2 területtel.

A Szentgyörgypusztán található kőkeresztet a hozzá tartozó a 012/19 hrsz. alatt felvett, területből a rendelet 3. sz. mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 25 m2 területtel.

Az 1849. április 6-i csata honvéd-sírhelyeit a hozzá tartozó a 036/9 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 4. számú mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 1. 520 m2 és II. 920 m2 területtel.

A 2 hrsz. alatti temetőben található a II. világháború magyar áldozatainak síremlékét és a II. világháború román áldozatainak síremlékét.

Az Ezeréves kertet a 0192 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 5. sz. mellékletét képező megosztási

rajzon megjelölt 400 m² területtel.

A Bikastó emlékhelyet a hozzá tartozó a 0130/1 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 6. sz. mellékletét képező, megosztási rajzon megjelölt 1. és II. alatti összesen 20000 m² területtel.

Egy gesztenyefát a hozzá tartozó a 313 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 7. sz. mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 64 m² területtel.

A Képesfát a hozzá tartozó a 0130/1 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 8. sz. mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 67 m² területtel.

3. melléklet

Természeti értékek

Az Isaszeg 0141/10, 0145/64 hrsz.-ú volt tőzegbánya területéből az Isaszeg 5336 hrsz.-ú területtől Pécel felé eső területrészt, valamint a 0145/4 hrsz.-ú területet.

