

167/2022.

Isaszeg Város Polgármestere
Isaszeg

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. december 16-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat Isaszeg város Integrált Városfejlesztési Stratégia elkészítéséhez szükséges fejlesztési javaslatok elfogadására.



Készítette: Padányi József műszaki és beruházási osztályvezető

Egyeztetve: Magyar Géza főépítész



Ellenőrizte: Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető



Látta: Tóthné Pervai Katalin jegyző

Tárgyalja: Pénzügyi, Jogi, Városfejlesztési Bizottság

A napirendi pontot **nyílt** ülésen kell tárgyalni.
Az előterjesztés elfogadásához **egyszerű** többséggel hozott döntés szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. december 16-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat Isaszeg város Integrált Városfejlesztési Stratégia elkészítéséhez szükséges fejlesztési javaslatok elfogadására.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2022. január 20-i ülésén 4/2022.(I.20.) Kt. határozatával elfogadta a településtervezési elkészítésére szóló ütemezést.

A jóváhagyó döntést követően az adatbekérések megkezdődtek, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet szerinti államigazgatási szervek és szakhatóságok megkeresése megtörtént.

Az adatbekérési fázis 2022. július végén lezárult az államigazgatási szervek és a szakhatóságok a szükséges adatokat megadták.

Ezt követően megkezdődhetett az önkormányzati adatbázisokból szükséges adatok összegyűjtése és a tervező részére történő továbbítása.

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia (továbbiakban: IVS) összeállítása folyamatában 2022. november 2-án megbeszélésre került sor, melyen a stratégiai feladatok egyeztetésére került sor.

A 2022. november 17-i Képviselő-testületi ülésen jeleztem, hogy az IVS elkészítéséhez munkacsoportot kívánok létrehozni a képviselők és a külső bizottsági tagok bevonásával.

A munkacsoport első megbeszélésére 2022. december 2-án került sor. A megbeszélésen megjelentek a településtervező KOVATERV képviselője, az IVS készítőjének képviselője, valamint azok a képviselők és külső bizottsági tagok, akik jelentkeztek a munkacsoportba és a megbeszélésen részt tudtak venni.

A megbeszélés keretében elhangzott javaslatok az IVS-be, mely tartalmazni fogja a rövid-közép-és hosszútávú fejlesztési stratégiát, beépítésre fognak kerülni. A fejlesztési javaslatokat illetően a Képviselő-testületnek is elfogadó határozatot kell hoznia a javaslatokat illetően.

A megbeszélésen az alábbi fejlesztési javaslatok kerültek megfogalmazásra. Az előterjesztéshez csatolt térképen a javaslatok A-tól H-ig betűkkel jelölésre kerültek.

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 Rákospatak 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-tl övezeti besorolásból üdülő területi besorolásba kerüljenek **(fejlesztési és szabályozási tervet érinthet)**, **„G” jelű terület: 5,3 ha**
21. A 0146/26 hrsz-ú ingatlan Má-tl övezeti besorolásból beépítésre szánt mezőgazdasági központ területté kerüljön átsorolásra, Nemzeti

Biodiverzitás- és Génmegőrzési Központ területe (fejlesztési és szabályozási tervet érinthet) „H” jelű 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” jelű terület: 8,2 ha

A 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.

Maximális fejlesztési terület (új beépítésre szánt) $874,42 \times 0,02 = 17,48$ ha

A jelenlegi alapadatok:

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

A magán érdekből 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 azonnal. Szintén tisztázni kell a szerződésben a keletkezett többlet önkormányzati feladatok (közvilágítás, közművesítési lehetőség és egyéb közszolgáltatások igénye) költségvállalási igényét is.

Tisztelt Képviselő-testület !

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület felé.

...../2022. (XII. 16.) Kt. határozati javaslat

1. Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Integrált Városfejlesztési Stratégia és Település Terv elkészítéséhez az alábbi fejlesztési javaslatokat támogatja a határozat mellékletét képező, a változtatásokat tartalmazó településrendezési vázlatterv 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 településtervezés 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 fejlesztetősége érdekében. „C” jelű terület (fejlesztési és szabályozási tervet érint) 1,7 ha
15. A Nagytarcsai-Péceli út csomópontjában a működő kereskedelmi vállalkozások fejlesztetőségét 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-tl övezeti besorolásból üdülő területi besorolásba kerüljenek (fejlesztési és szabályozási tervet érinthet) „G” terület: 5,3 ha
 21. A 0146/26 hrsz-ú ingatlan Má-tl 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
2. 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.

Határidő: azonnal.

Felelős: Hatvani Miklós polgármester

Isaszeg, 2022. december 16.



Hatvani Miklós
polgármester

