



T A L E N T - P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11. Tel: 96-418 373 E-mail: talent_plan@arabonet.hu

Kisbér

Szabályozási terv módosítása



Általános eljárás

Véleményezési szakasz

Tervdokumentáció

Msz.:26003

2026. június

T.P

T A L E N T - P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11. Tel: 96-418 373 E-mail: talent_plan@arrabonet.hu



Kisbér szabályozási terv módosítása Msz.: 26003

Aláírólap

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula
TT1 08-0066

.....


Társtervező:

Lakiné O. Renáta
okl. építészmérnök

.....


Települési főépítész:

Pati Barbara

.....


Tartalomjegyzék:

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Előzmények, összefoglalás a Rendezési tervi eljárásról

Tervezett módosítás bemutatása

TERVIRATOK

Indító határozat

Főépítési feljegyzés

Döntés az érintett területről

Környezeti értékelésről szóló nyilatkozatok

Döntés a környezeti értékelés szükségességéről

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

..../2026. (.....) Önkormányzati rendelet a Helyi Építési Szabályzat módosításáról

SZT-1 – Belterületi szabályozási tervlap

Előzmények, összefoglalás a rendezési tervi eljárásról

Kisbér Város Önkormányzata a hatályban lévő szerkezeti (jóváhagyva: 334/2022. (XII.08.) KVÖKt. határozat), és szabályozási előírásainak (18/2022. (XII.12.) Önkormányzati rendelet, továbbiakban HÉSZ) módosítását határozta el.

Az önkormányzat 12/2017. (VI.9.) ÖKT. rendeletével fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait (Módosította a 12/2018. (V.11.) Kt. rendelettel.)

Kisbér Város Önkormányzat elindította a településrendezési eszközeinek módosítását a Széchenyi utca Vt-13 jelű településközponti vegyes terület övezet szabályozására vonatkozóan.

Az övezeten belül egy új településközponti vegyes övezet (Vt-29) alakul ki.

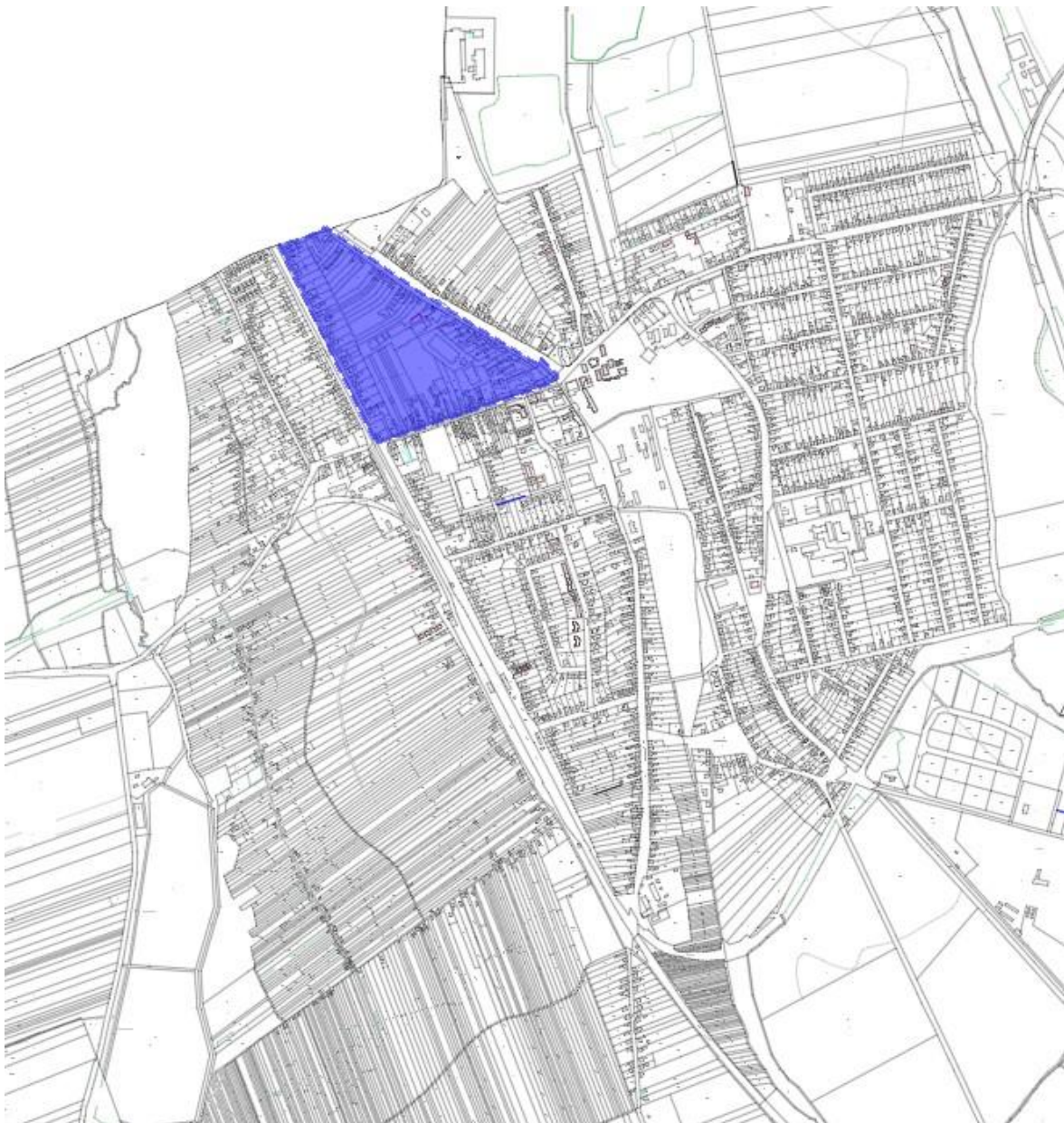
A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§ (2) és 7.§ (1) alapján az Önkormányzat Hivatali Kapun keresztül kikérte a környezet-védelméért felelős szervek nyilatkozatát arról, hogy szükségesnek tartják-e a környezeti értékelés elkészítését a tervezett településrendezési eszköz módosításhoz.

A beérkezett nyilatkozatok alapján a várható környezeti hatás nem jelentős, ezért nem volt szükséges a környezeti értékelés kidolgozása.

A szabályozási terv módosítás leírása

A Széchenyi utca Vt-13 jelű településközponti vegyes terület övezetben vannak telkek, melyek a hatályos szabályozás szerint túlépítettek. Így a már meglévő épületek feltüntetése sem lehetséges az ingatlan-nyilvántartásban.

Tekintettel arra, hogy az övezet eltérő adottságú, eltérő területű telkeket tartalmaz, kéri a kisebb méretű telkekre vonatkozó szabályozás módosítását a megengedett legnagyobb beépítés és az előírt legkisebb zöldfelület értékeire vonatkozóan.



A telektömb területfelhasználása a hatályos terv szerint:



A fenti rajzon látható, hogy az érintett telektömbben 3 területfelhasználást jelöl terv.

A falusias lakóterület két építési övezetből áll, ezek előírásai a meglévő telekszerkezet és beépítések paramétereivel összhangban állnak. Az épületfeltüntetések megtörténtek.

A gazdasági terület övezete egy építési övezetből áll, ennek módosítása a tömbbelsőben működő gazdasági egység kérésére korábban megtörtént. A telekszerkezet ennek megfelelően átalakulóban van.

A vegyes területek övezetei a tömb északi és északkeleti részén nem kívánnak módosítást, az eredeti telekszerkezet és az eredeti beépítések az övezeti előírásokkal összhangban vannak.

A déli vegyes területek esetében eltérőek telekadottságok. A Széchenyi utca középső szakasza sűrűbb, intenzívebb beépítésű; mivel ezek a telkek keskenyek és rövidek, a hatályos szabályozás szerinti építési paraméterek más beépítési lehetőségeket eredményeznek, mint az utca keleti, illetve nyugati szakaszán.

Részlet a hatályos szabályozási tervből:



Az önkormányzat támogatta a kérelmet és a szabályozási terv módosítását határozta el. A tervezett szabályozási módosítás nem a teljes övezetet érintené, így új településközponti vegyes (Vt) övezet jön létre.

Jellemzően a kisméretű telkeket érinti a probléma az övezeten belül, így ezekre vonatkozóan jön létre egy új övezet.

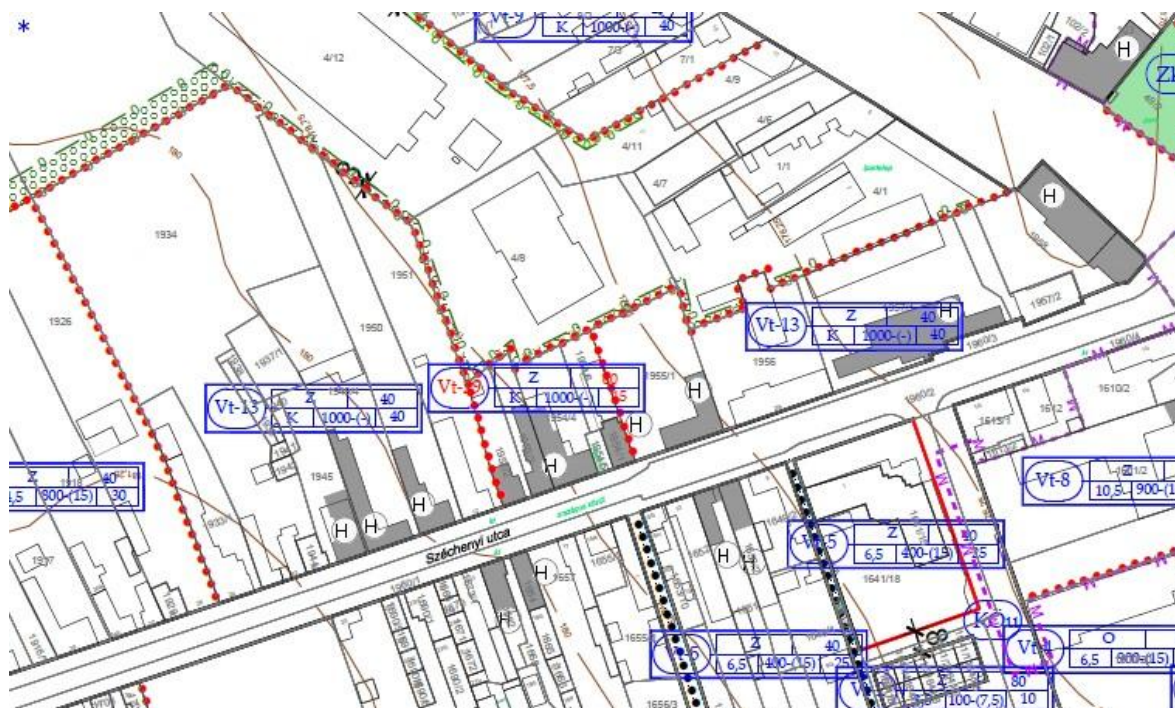
Érintett helyrajzi számok a 148/2026.(IV.24.) KVÖKt. határozat alapján:
1952/2, 1953/2, 1954/1, 1954/4, 1954/5, 1954/6.

A tervezett új övezet előírásai:

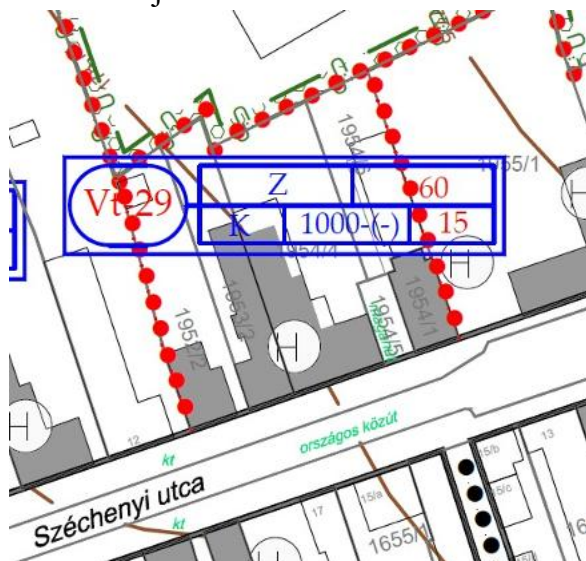
Vt-29

Tervezett beépítés:	zárt sorú
Tervezett legnagyobb beépítés:	60 %
Tervezett min zöldfelület:	15 %
Tervezett telekméret:	1000
Tervezett telekszélesség:	-
Tervezett legnagyobb épületmagasság:	K

Részlet a tervezett szabályozási tervből:



Tervezett új övezet:



Vonatkozó övezeti előírások a HÉSZ 7. mellékletében:

Településközpont vegyes terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélesség (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-29	Z	60	K	1000	-	15