

KISBÉR

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

Jóváhagyva Kisbér Város Önkormányzata .../2022.(...) határozatával



Munkaszám: 17118

2022.

Jóváhagyandó munkarészek

/2022.(.....) kt. határozat a szerkezeti tervről

TSZT Szerkezeti terv

M = 1 : 10000

Szerkezeti terv leírása

1 A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A településszerkezetet meghatározó külső kapcsolati elemek:

- 81. sz. főút
- 13. sz. főút
- 8218 sz. összekötő út Kisbér - Bakonyszombathely között
- 8135 sz. összekötő út Kisbér – Vérteskethely között
- 82116 sz. Hántát megközelítő út
- Székesfehérvár – Komárom (Rendező) vasútvonal
- Kisbéri-ér
- Concó patak

Tervezett főút: Veszprémvarsány (82. sz. főút) – Kisbér (81. sz. főút)

Területfelhasználás

Beépítésre szánt területek:

a) Lakóterületek

Lakó funkció dominancia jellemzi. Kisbér területén falusias lakóterület, kertvárosias lakóterület és kisvárosias lakóterület található. A város adottságait követni kell a meglévő lakóterületek fejlesztésével és új lakóterületek kialakításával.

Hántán falusias lakóterületek találhatók.

A belterületbe vonással:

- a város északi részén lévő, a sportteleptől északra, a 215 hrsz-ú utca folytatásaként elhelyezkedő területen kertvárosias lakóterület,
- a déli részen kertvárosias lakóterület (Párizs domb)

b) Településközponti vegyes területek:

A város intézményi (köz, vallási, oktatási) és szolgáltatási funkcióinak is helyet adó területek.

Hántán elsősorban intézményi funkció jellemzi.

c) Gazdasági terület:

Belterületen:

- a lakóterületek közé ékelődött már kialakult kereskedelmi és szolgáltató területek a Kossuth Lajos utcában, a Komáromi utcában, Béke utca - Dobi István utca – Weinchein Béla utca által határolt tömbben, és Széchenyi utca és vasúti területek által határolt területen.

Különleges beépítésre szánt terület a város keleti részén lévő mezőgazdasági üzemi terület és honvédelmi területek, utóbbi barnamezős területnek számít.

A külterületen, beépítésre szánt terület kijelölésével:

A közigazgatási terület északkeleti részén kiterjedt ipari és kereskedelmi területek találhatóak. Ezek egy része még nem alakult ki.

- a meglévő gazdasági területhez szervesen kapcsolódóan ipari gazdasági terület tervezett Batthyány puszta délkeleti részén.

A külterületet érintő gazdasági terület fejlesztések csak ütemezetten használhatók fel.

a. Beépítésre nem szánt területek

A zöldfelületi rendszer önálló területi elemeként megjelenő részei a zöldterületek (közkertek, lakóterületi zölddel fedett területek), mezőgazdasági területek, a természetközeli területek és az erdők.

A közterületeken, teresedésben kialakított minőségi növényzettel ellátott területek, melyek a köztéri műalkotások, szobrok, emlékművek, köztéri kutak helyei is.

Jelentősebb erdőterületek a település közigazgatási terület déli részén helyezkednek el, melyek az ökológiai magterület, ökológiai folyosó és tájképvédelmi terület részét képezik.

A külterület többsége általános mezőgazdasági terület.

A kertes mezőgazdasági területbe tartoznak a gyümölcsösök, szőlőterületek, ahol prioritást élvez szőlőterületek megtartásának, művelésben tartásának biztosítása, valamint a tájképet nem zavaró kisméretű pincék építésének lehetővé tétele, valamint az „elbódésodás” megakadályozása.

A természetközeli területeken (mocsár) épület nem építhető.

Vízgazdálkodási terület a tavak, patakok területe.

A különleges beépítésre nem szánt területek közé tartozó területek: a sportpálya és környezete, illetve a temetők területe (Kisbéren kettő, Hántán egy).

A település biológiai aktivitás értéke nem csökken.

1.2 TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Kisbér adottságai egy sokkal értékesebb, nagyobb szintű kertészeti kultúra művelésére alkalmasak. A **csaknem 400 ha szőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület jelzi**, hogy a város dombsági része kiválóan alkalmas szőlő- és gyümölcsstermesztésre. A tájhasználat értékeléseken azonban egyértelműen kiderült, hogy **mindössze 15,5 ha szőlő van a területen**. A termőhelyi és termelési adottságok kihasználása így messze elmarad a kívánatostól.

Természetvédelmi javaslatok

A természetet érő káros hatások elsősorban a különböző társadalmi- gazdasági tevékenységek során keletkeznek. Ezért minden jövőbeni fejlesztés esetén el kell érni, hogy az adott természeti erőforrások, értékek használata olyan szabályozott társadalmi tevékenység legyen, amelyben a védelem és a fejlesztés érdekei összehangoltan jelentkezzenek úgy, hogy a természeti örökségünk minél teljesebb megőrzését biztosítsuk a fenntartható fejlődés keretei között.

A védett területeken, azok minőségének megőrzése ill. ökológiai szerepének erősítése érdekében extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazása javasolt mind az erdő-, mind a gyepterületeken. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében lehet.

A külterületi erdők, cserjesávok, fasorok felújításánál, erdőtelepítésnél a természetközeli állapot megteremtése javasolt. A fasoroknál, cserjesávoknál szintén ezt kell szem előtt tartani, valamint többszintű, változatos fajösszetételű sávok létrehozására kell törekedni.

A mező-, erdőgazdálkodás során biztosítani kell a fenntartható használatot, a természetkímélő módszerek alkalmazását és a biológiai sokféleség védelmét. A gazdálkodást a talajfelszín, a felszíni és felszín alatti formakincs, a természetes élővilág maradandó károsodása, a védett élő szervezetek, életközösségek tömeges pusztulása, biológiai sokféleségük számottevő csökkenése nélkül kell végezni.

A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait – a vizes élőhelyek védelme érdekében – meg kell őrizni. A települést átszelő vízfolyások különleges értéket képviselnek. Törekedni kell a természeteshez közelítő medrek megtartására. A természeti területek hasznosítása során figyelemmel kell lenni az élőhely típusára, a jellemző vadon élő szervezetek fajgazdagságára, a biológiai sokféleség fenntartására.

A mezőgazdasági tevékenységek folytatása során a természetes és természetközeli állapotú vízfelületeket, nedves legelőket és más vizes élőhelyeket, valamint a mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen természeti adottságú területek természetes növényállományát meg kell őrizni.

A gazdálkodás során kiemelt fontosságú a felszíni-, felszín alatti vizek és a talaj szennyeződésének megakadályozása. Ennek érdekében:

- a vízfolyások mentén meglévő gyepeket, réteket, erdősávokat meg kell őrizni, a vízfolyások teljes szakasza mentén védő erdő- illetve gyepsávok létesítésére kell törekedni

Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A táj esztétikai értéke mindenki számára nyilvánvaló, amikor széttekintve befogadja a környező panoráma látványát. A táj szépsége nagymértékben annak függvénye, hogy a különféle tájhasználati módok, az emberi kultúrkörnyezet és a természeti területek képe, mily módon fonódik egymásba. Az idelátogató turistát, vendéget a tájképi értékek ragadják meg először, innen kap képet a térség tulajdonságairól, értékeiről és hiányosságairól. Kisbér jellegzetes látképéhez hozzá tartozik a víztározó, mely helyi védetté nyilvánítása e miatt indokolt. Jellegzetes színfolt továbbá a zsidó temető régi sírparkja.

Helyi védelmet igényel a vasút menti platánsor is, mely e városrész legkiemelkedőbb része.

A tervezett zöldfelületek kialakítása során a tájbaillesztés kritériumait kell figyelembe venni. A növényzettelepítésnél a zöldfelület alakítás esztétikai szempontjait is figyelembe kell venni, így:

- a természetes lágy vonalak növényzettel való kiemelése fontos,
- kerülendő a merev fasorok alkalmazása, az utak mentén elhelyezendő növényzet megjelenését csoportos telepítéssel kell lágyítani,
- háromszintű növényzettelepítés javasolt (fa, bokor, gyeper)

Telepítésre javasolt növények listája

Az alábbiakban a tájjelleg kialakítására alkalmas növényfajokat közöljük, valamint a tiltott fajok listáját, a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályait, FVM növényvédelmi rendeletét

Természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok listája

Őshonos fafajok

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Acer campestre</i>	mezei juhar
<i>Acer platanoides</i>	korai juhar
<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar
<i>Acer tataricum</i>	tatár juhar
<i>Betula pendula</i>	közönséges nyír
<i>Carpinus betulus</i>	közönséges gyertyán

<i>Fraxinus angustifolia subsp. pannonica</i>	magyar kőris
<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris
<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris
<i>Malus sylvestris</i>	vadalma
<i>Populus nigra</i>	fekete nyár
<i>Populus tremula</i>	rezgő nyár
<i>Prunus avium</i>	madárcseresznye
<i>Prunus padus</i>	zselnicemeggy
<i>Pyrus pyraster</i>	vadkörte
<i>Quercus cerris</i>	csertölgy
<i>Quercus petraea</i>	kocsánytalan tölgy
<i>Quercus pubescens</i>	molyhos tölgy
<i>Quercus robur</i>	kocsányos tölgy
<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye
<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye
<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Tilia cordata</i>	kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i>	nagylevelű hárs
<i>Ulmus glabra</i>	hegyi szil
<i>Ulmus laevis</i>	vénicszil
<i>Ulmus minor</i>	mezei szil
<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa

Öshonos cserjefajok

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya

<i>Cerasus fruticosa</i>	csepleszmegegy
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Coryllus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	cserszömörce
<i>Cotoneaster niger</i>	fekete madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i>	kétfibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke lonc
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Prunus tenella</i>	törpemandula
<i>Rosa canina</i>	gyepűrózsa
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	jajrózsa
<i>Rubus caesius</i>	hamvas szeder
<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz
<i>Spiraea media</i>	szirti gyöngyvessző
<i>Viburnum lantana</i>	ostorménfa
<i>Viburnum opulus</i>	kányabangita
<i>Vinca minor</i>	kis télizöld meténg

Telepítésre javasolt egyéb fa- és cserjefajok

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Acer ginnala</i>	tűzvörös juhar

<i>Aesculus carnea</i>	vadgesztenye
<i>Aesculus hippocastanum</i>	vadgesztenye
<i>Catalpa bignonioides</i>	szivarfa
<i>Colutea arborescens</i>	sárga borsófa
<i>Corylus colurna</i>	törökmogyoró
<i>Ginkgo biloba</i>	páfrányfenyő
<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges aranyeső
<i>Liriodendron tulipifera</i>	tulipánfa
<i>Malus baccata</i>	díszalma
<i>Platanus × acerifolia</i>	közönséges platán
<i>Prunus × cistena</i>	vérszilva
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Sophora japonica</i>	japánakác
<i>Sorbus rotundifolia</i>	kereklevelű berkenye
<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa
<i>Tilia tomentosa</i>	ezüsthárs
<i>Prunus fruticosa</i>	csepleszmeleggy
<i>Prunus serrulata</i>	díszcserezsznye

Tiltott fajok listái:

1143/2014. EU rendelet

az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről

A rendelet alapján a tagországok képviselőiből álló inváziós fajok elleni védelemért felelős bizottság elfogadta azt a növény- és állatfajlistát, mely az Unió számára veszélyt jelentő inváziós idegenhonos fajok jegyzékét alkotja. A listán szereplő fajok egyedeire vonatkozó szigorú szabályok szerint tilos az egész EU területén forgalomba hozni és a természetbe kibocsátani akár egyetlen példányt is, de a behozatalra, tartásra, tenyésztésre, szaporításra, szállításra, kereskedelemre és felhasználásra is hasonlóan szigorú szabályok vonatkoznak.

A listában szereplő növényfajok:

Magyar név	Tudományos név
borfa, tengerparti seprűcserje	Baccharis halimifolia
kaliforniai tündérhínár	Cabomba caroliniana
vízijácint	Eichhornia crassipes
perzsa medvetalp	Heracleum persicum
sosnowsky-medvetalp	Heracleum sosnowskyi
hévízi gázló	Hydrocotyle ranunculoides
fodros átokhínár	Lagarosiphon major
nagyvirágú tóalma	Ludwigia grandiflora
sárgavirágú tóalma	Ludwigia peploides
sárga lápbuzogány	Lysichiton americanus
közönséges süllőhínár	Myriophyllum aquaticum
keserű hamisüröm	Parthenium hysterophorus
ördögfarok keserűfű	Persicaria perfoliata
kudzu nyílgyökér	Pueraria montana var. lobata

43/2010. (IV. 23.) FVM rendelet

a növényvédelmi tevékenységről

A rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a földhasználó és a termelő köteles védekezni az alábbi növények ellen: parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*), keserű csucsor (*Solanum dulcamara*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*), aranka fajok (*Cuscuta* spp.).

1.3 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok

A településkép egyik legfontosabb alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az ápoltság, esztétikusan kialakított zöldfelület önmagában is vonzó, ugyanakkor értékes épített elemek védelméhez, azok környezetének megfelelő kialakítására is szolgál.

Kisbér belterületén a zöldterületek nagysága a település nagyságához képest megfelelő, viszont minőségükön javítani lehetne. Játszószerekkel, szabadidő eltöltésére alkalmas szerekkel való felszerelése a lakosság, ill. a településre látogató turisták számára is lehetőséget biztosítana az aktív pihenés számára.

Az utak fásítása, azok fenntartása szintén fontos feladat a zöldfelületi rendszer hálózatban való működése szempontjából.

A külterület legjelentősebb összefüggő nagyságú zöldterületi egységét az erdők alkotják. Az erdőterületek a táj legfontosabb elemeinek egyike, mivel esztétikai, ökológiai és termelési potenciáljuk általában a legmagasabb és az emberi egészségre is jótékony hatással vannak. Az erdő magasan szervezett életközösség, amely hosszú fejlődés eredménye. Számos növény és állatfaj élőhelyét, táplálkozó-, rejtőzködő- és szaporodó helyét biztosítják. Az erdőnek e miatt kiemelkedő szerepe van az élővilág megőrzésében, a biodiverzitás fenntartásában. Fenntartásuk, megőrzésük nélkülözhetetlen.

A mezővédő erdősávok hasonló tulajdonságokkal, szerepkörrel bírnak mint az erdők, e miatt pótlásuk, fenntartásuk szintén nélkülözhetetlen.

Zöldfelületi ellátottság alakulása

Kisbér zöldfelületi ellátottsága, nagyságát tekintve (külső és belső zöldfelületi rendszere) kielégítő, de esztétikai, városképi szempontból nem elegendő.

Látványos eredményt a városkép javítása érdekében a zöldfelületek állapotának javításával, utcai fasorok pótlásával, valamint egy összefüggő zöldfelületi rendszer kialakításával lehet elérni. Az összefüggő rendszer kialakításának kulcsfontosságú eleme ez esetben a fásítás, mely összekötő szerepet tölt be a zöldfelületi rendszer egyes elemei között. Kialakításához egy az egész településre kidolgozott fásítási terv szükséges, mely ütemezve, szakaszonként kivitelezhető, melynek végeredménye a teljes zöldfelületi rendszer kiépítése.

A zöldfelületi rendszer egyes elemeinek összekötésével összefüggő hálózat alakítható ki, mely hosszútávon biztosítaná a térség ökológiai egyensúlyát is.

Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A zöldfelületek ökológiai szerepének erősítését főként azok nagyságának, ill. minőségének növelésével érhetjük el. A külterület leghatékonyabb eszköze e tekintetben a tájfásítás. A tájfásítás, vagyis a külterület tömbös, ill. vonalas jellegű fásításai, melyeket a terv tartalmaz rendeltetésüktől függően védelmi, esztétikai illetve ökológiai szerepet töltenek be. A belterületi zöldfelületek – utcai fasorok, közparkok, egyéb zöldterületek, temető, stb. – összeérve a külterületiekkel ökofolyosót alkotnak, mely hozzásegít a növény és állatvilág élő és szaporodó helyeinek fenntartásához, a zöldfelületek ökológia szerepének erősítéséhez, valamint a kondicionáló hatás fokozásához. A zöldfelületek ökológiai szerepének erősítése érdekében az alábbi szempontok, elvek érvényesítésére kell törekedni:

- az ökológiai folyosók megtartása, szerepük erősítése,
- a feltárt táji jellegzetességek és természeti adottságok megőrzése,
- a beépítésre nem szánt területek nagy részét kitevő mezőgazdasági területeken olyan beépítési lehetőségek meghatározása, amely a mezőgazdasági tájhasználatot nem korlátozza, de megakadályozza a termőföld oly mértékű elaprózódását, amely a táj károsodását okozó, sűrű rendezetlen beépítést eredményezne,

- a védelmet igénylő területek, létesítmények elvárásainak biztosítása (pl.: nedves élőhelyek),
- a működésük következtében egyes területek korlátozott használatát okozó létesítmények hatásának figyelembevétele (pl.: utak, közműlétesítmények védőtávolsága).

1.4 ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A régészeti lelőhelyek és az országos védelem alatt álló egyedi művi értékeket a településszerkezeti terven szerepelnek.

A helyi védelemre javasolt egyedi művi értékekről, az egyedi tájértékekről külön önkormányzati rendeletben kell rendelkezni, de ezeket a szabályozási terv is feltünteti.

A terv készítésekor Kisbér város már jóváhagyta településképi arculati kézikönyvét, illetve a településképi védelméről szóló rendeletét is. Ezekben a dokumentumokban szereplő értékvédelmi vizsgálat során felülvizsgálták a hatályos rendezési terv helyi értékvédelemben részesített értékeit.

Az újonnan meghatározott szerkezeti elemek a védett és védelemre javasolt értékeket, azok műszaki állapotát károsan nem fogják befolyásolni. A régészeti emlékek feltárhatóságának, bemutathatóságának lehetőségeit a jelen terv alátámasztó munkarészeiben a régészeti szakterületi rész ismerteti.

A tervben meghatározott, külön fejezetben részletezett infrastrukturális változások, a 81 sz. főút elkerülője régészeti érdekű területeket érint. A régészeti lelőhelyek védelmét a kulturális örökség védelméről szóló jogszabály biztosítja.

Műemlékek:

Tsz.	Az.	Név	Cím	Hrsz.
2563	6284	volt Batthyány kastély épülete	Szabadság park,	1068
9106	6290	Magyar Királyi Lovarda épületei	Szabadság park,	1598, 1599/1
9106	11837	Déli Épület	Szabadság park	1598
9106	11838	Északi Épület	Szabadságpark	1599/1
9887	6289	Wenckheim Béla lovasszobra	Szabadság park,	1071
9886	6288	Kozma Ferenc mellszobra	Szabadság park,	1068
9885	6287	Törzsmének emlékoszlopa	Szabadság tér,	1071
2561	6285	Rk. Templom	Batthyány tér,	105
2562	6286	Rk. Plébániahivatal	Batthyány tér,	107
11191	11686	Pékház (Úri lak)	Deák Ferenc u. 4.	1074
2555	6297	Evangelikus templom (Hánta)	Hánta, Kossuth L. u.41.	5052
-	21515	Grotta	Szabadság u.	882/2
10739	11686	Nepomuki Szt. János szobor	Deák Ferenc u. 4.	808
2563	16004	Az egykori Batthyány-kastély kertje	Batthyány park	1032/2, 1034/3 1067/1, 1607/2, 1068, 1069, 1071, 1073, 1074, 1089, 1090, 1091, 1603, 808, 882/1, 882/2, 883.

Műemléki környezethez tartozó területek helyrajzi számai:

Római katolikus templom (2561 [6285]) ex-lege műemléki környezete: 103, 104/1, 104/2, 107, 309, 49/2, 49/3.

Római katolikus plébániaház (2562 [6286]) ex-lege műemléki környezete: 104/2, 108, 133, 157, 49/3, 49/7.

Az egykori Batthyány-kastély kertje (2563 [16004]) ex-lege műemléki környezete: 1023/2, 1024/11, 1031/1, 1031/2, 1032/1, 1032/2, 1033, 1035/10, 1035/11, 1035/12, 1035/13, 1035/14, 1035/15, 1035/16, 1035/17, 1035/18, 1035/19, 1035/20, 1035/21, 1035/22, 1035/23, 1035/24, 1035/25, 1035/26, 1035/27, 1035/28, 1035/29, 1035/31, 1035/33, 1035/34, 1035/35, 1035/5, 1035/7, 1035/8, 1035/9, 1036/1, 1036/2, 1036/3, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 105, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055/2, 1057/2, 1058/2, 1059/2, 1060/2, 1061/2, 1062/2, 1063/2, 1064/2, 1065/2, 1066/2, 1070, 1072, 1075, 1076/1, 1076/2, 1076/3, 1077/2, 1077/3, 1077/4, 1078, 1079, 1080/1, 1080/2, 1081/1, 1081/2, 1082/1, 1082/2, 1083/1, 1083/2, 1084/1, 1084/2, 1085, 1086, 1087, 1088/1, 1088/2, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098/2, 1100/2, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1194, 1465, 1541, 1542/1, 1543, 1544, 1546, 157, 1598, 1599/1, 1599/2, 1600/10, 1600/18, 1601/2, 1601/3, 1601/4, 1604, 1605, 1606, 1610/1, 1610/2, 165/3, 166, 167, 168/1, 169/5, 169/6, 184, 309, 768/1, 768/2, 800/3, 801, 802/3, 804, 805/2, 806, 807/1, 807/2, 809/2, 809/4, 810, 811, 812, 813/4, 814, 820/2, 821/1, 821/2, 821/3, 822/1, 822/2, 822/3, 822/4, 823, 824, 837, 838, 839, 840/1, 840/2, 842, 843, 844/1, 844/2, 845/3, 847/10, 847/9, 854/2, 881, 884/1, 884/2, 885, 886, 899, 943, 944/1, 944/2, 946.

Úri lak műemléki környezete: 1075, 1541, 1542/1, 1543, 1544, 1545/2, 1546, 1072, 1465

Magyar Királyi Lovarda ex-lege műemléki környezete: 1068, 1071, 1599/1, 1074, 1465, 1546, 1614, 1638/13, 1638/1, 1615/2, 1615/1, 1597, 1595, 1596

Nepomuki Szt. János szobor ex-lege műemléki környezete: 1090, 1091, 1098/1, 1098/2, 1100/1, 1100/2, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1123, 1194, 1465, 1506/1, 1507/1, 768/1, 768/2, 800/3, 801, 802/3, 804, 805/2, 806, 807/1, 809/2, 809/4, 810, 811, 812, 814, 820/2, 821/1, 821/2, 821/3, 822/3, 823, 824, 807/2, 813/4, 822/2, 822/1, 840/2, 840/1, 837, 839

Volt Batthyány-kastély, később méntelepi épület ex-lege műemléki környezete: 1031, 1035/10, 1035/11, 1035/12, 1035/13, 1035/14, 1035/15, 1035/16, 1035/17, 1035/18, 1035/19, 1035/33, 1035/35, 1035/36, 1035/5, 1035/7, 1035/8, 1035/9, 1036/1, 1036/2, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055/2, 1067/1, 1067/2, 1599/2, 1600/17, 185/1, 184, 169/6, 169/5, 1597, 1071, 1598, 1599/1, 1074, 1546, 1072, 1465, 1070, 1604, 1603, 882/2, 883, 854/2, 1069, 1073

Ev. templom ex-lege műemléki környezete: 53

Helyi védett épületek:

Sorsz. Megnevezés, cím	Hrsz
1. Volt Városi Könyvtár épülete	103
2. volt Magtár épülete	1032/1
3. volt Ménesparancsnoki épület (Kiskastély)	1070
4. Vértesi Állami Erdő- és Fafeldolgozó Gazdaság épülete	1600/18
5. volt törzsmén istálló épülete (kisbéri Járási Hivatal) Angolkert 4.	1068
6. volt Lókörház épületei	1726/2, 1726/5, 1725/1-11
7. volt Központi Fogadó épülete (kínai áruház)	1958

8.	Hősök szobra	107
9.	Köztársaság u. 12. lakóház	1902
10.	Köztársaság u. 19. Bárány Nándor szülőháza	1909
11.	Református (Evangélikus) templom	1954/1
12.	Római Katolikus templom (Hánta)	5387
13.	volt Zsidó ravatalozó épület (Perczel M. u.)	1345
14.	volt Polgári Iskola épülete (Deák F. u.)	1122/2
15.	Angolkert 2. Táncsics M. gimnázium	1601/2
16.	Perczel Mór u. 36. volt Tsz Központi Irodaépület	1735/5
17.	Perczel Mór u. 38. lakóépület	1734/1-3
18.	volt Kiskastély épületei (Hánta)	5281
19.	Neptun szobor maradványa (tónál)	1072
20.	Kossuth L. u. 34. lakóház (Hánta)	5425
21.	Kossuth L. u. Tűzoltószertár (Hánta)	5386
22.	Nádasdy tó (Hánta)	01085, 01087, 01089
23.	Nádasdy Kastély (Hánta)	5272
24.	Régi Kőmalom épülete (Hántai út mellett)	32/2
25.	Téglagyár u. Ravatalozó épülete	132/1
26.	Széchenyi u. lakóház	1651
27.	Széchenyi u. lakóház	1650
28.	Széchenyi u. lakóház	1664
29.	Széchenyi u. lakóház	1662
30.	volt Tiszti Kaszinó épülete (Polgármesteri Hivatal)	1957/1
31.	Széchenyi u. Posta épülete	1955/1
32.	volt Zeneiskola épülete Széchenyi u. 6. (bölcsőde)	1954/4
33.	Széchenyi u. 8. lakóház	1953/2
34.	Széchenyi u. 10. lakóház	1952/2
35.	Széchenyi u. 14. lakóház	1950
36.	Széchenyi u. 16. lakóház	1949/4
37.	Széchenyi u. 18/a lakóház	1945

1.5 KÖZLEKEDÉS

A jelen településrendezési tervi felülvizsgálat során az egyes területi egységek övezeti besorolása nem változik olyan mértékben, hogy az azokat feltáró közúthálózati elemek besorolását változtatni kelljen.

Mivel a felülvizsgálat során a területhasználat alapvetően a mai használathoz képest 10 év alatt nem fog változni, ezért várhatóan nem lesz jelentős, mérhető forgalomnövekedés a következő felülvizsgálat idejéig.

A tervezett elkerülő út megépítésével várható a belváros forgalmának csökkenése. Hosszútávon a déli elkerülő tovább javítja a közlekedési helyzetet.

Településszerkezeti, közlekedésszerkezeti szempontból mindegyik tervezett fejlesztési terület jól illeszthető a meglévő szerkezethez. A részletes közlekedési vizsgálati, alátámasztó munkarészt a tervhez készült, külön vizsgálati dokumentáció tartalmazza.

1.6 Közműellátás

A rendezési terv szerinti meglévő lakóterületen a közműellátás megfelelő, az újonnan jelölt fejlesztési területeken a közműveket ki kell építeni. (Az újszőlő utca jelenleg nem lakóterületként szerepel a tervekben, de a valós használata egyes telkeknek már lakóterület.)

Településszerkezeti, szempontból mindegyik tervezett fejlesztési terület jól illeszthető a meglévő kiépített hálózatokhoz. A részletes közmű vizsgálati, alátámasztó munkarészt a tervhez készült, külön vizsgálati dokumentáció tartalmazza.

1.7 Környezetvédelem

(Lásd Környezeti vizsgálat!)

1.8 Védőterületek és védősávok

Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:

- a) az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül
- b) A vasút szélsővágányától számított 50 m távolságon belül

ahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.

Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.

Építési korlátozás alá esik a szabályozási tervlapon hosszú távú területbiztosítás területe.

Építési korlátozás alá esik a temetők 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.

1.9 A korlátozások

Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.

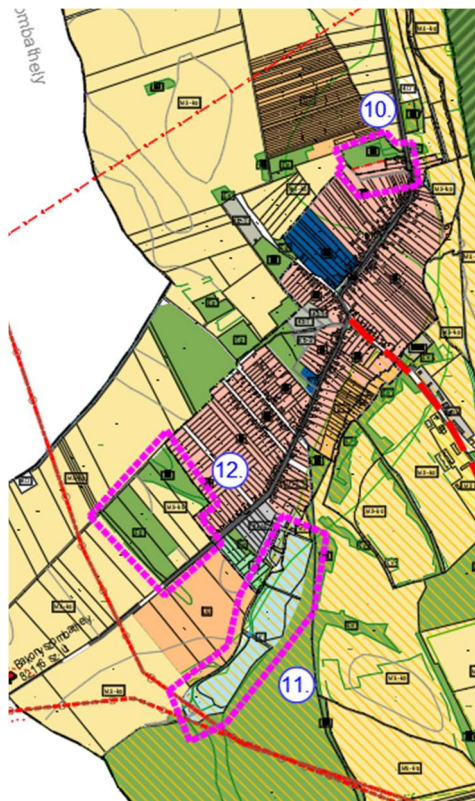
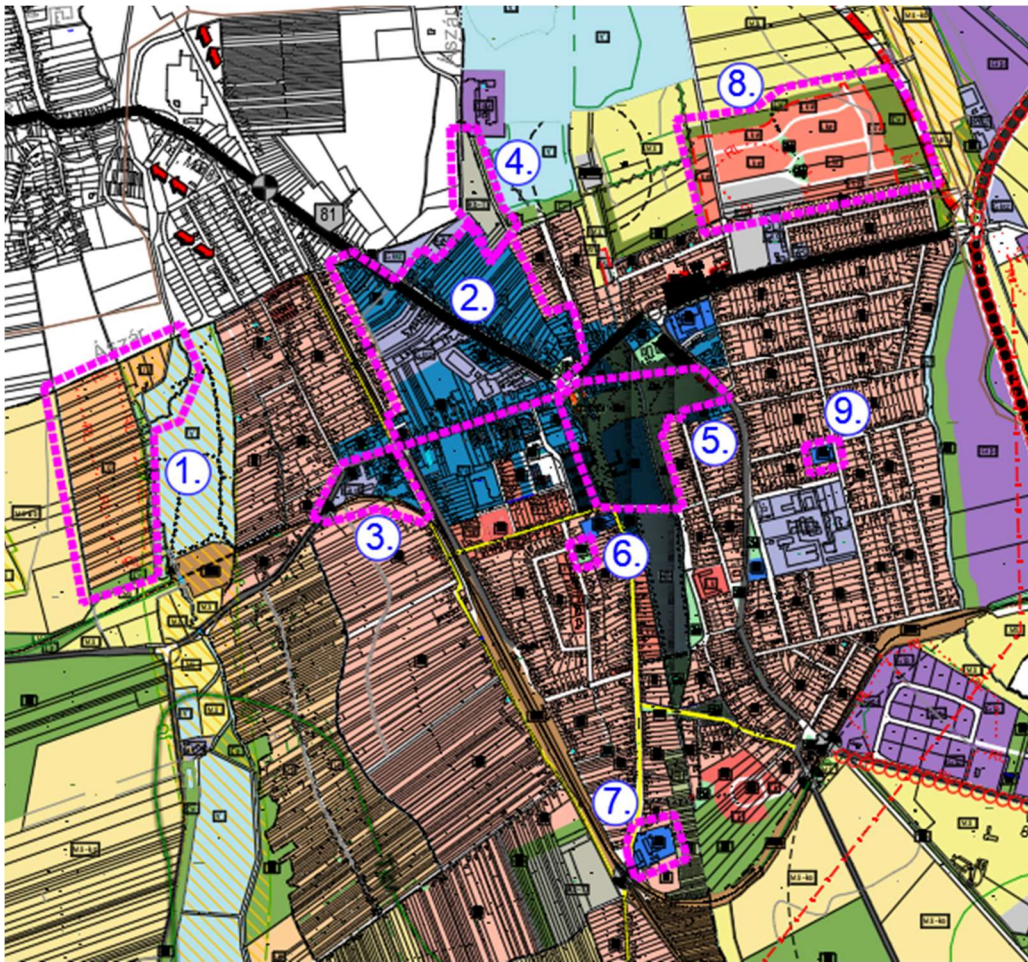
Építési korlátozás alá esik a szabályozási tervlapon hosszú távú területbiztosítás területe.

Építési korlátozás alá esik a temetők 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.

Építési korlátozás alá esik a szennyvíztisztító telekhatárától számított 150 m-es távolságon belüli területeken élelmiszer előállítását, tárolását, csomagolását biztosító épületrészek nem létesíthetők.

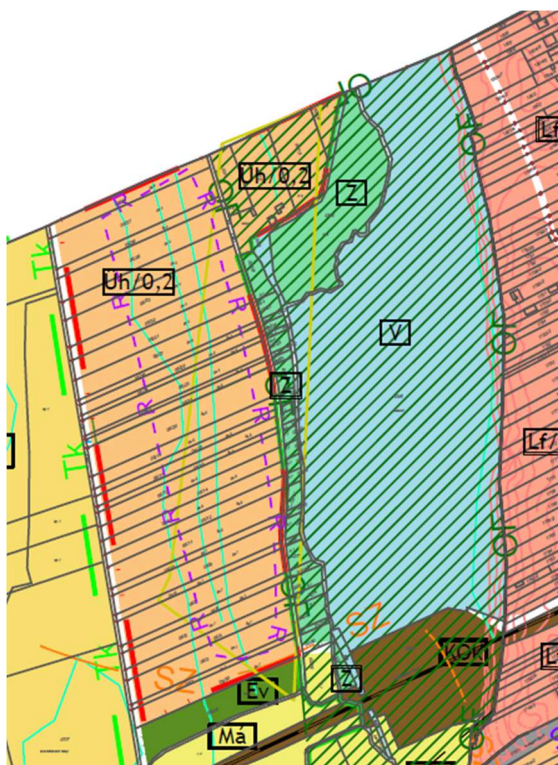
Állati eredetű hulladék, élőállat által termelt hulladék feldolgozását végző telep, biogáz-erőmű nem létesíthető a meglévő és tervezett lakóterületektől mért 800 m-es távolságon belül.

2 VÁLTOZÁSOK

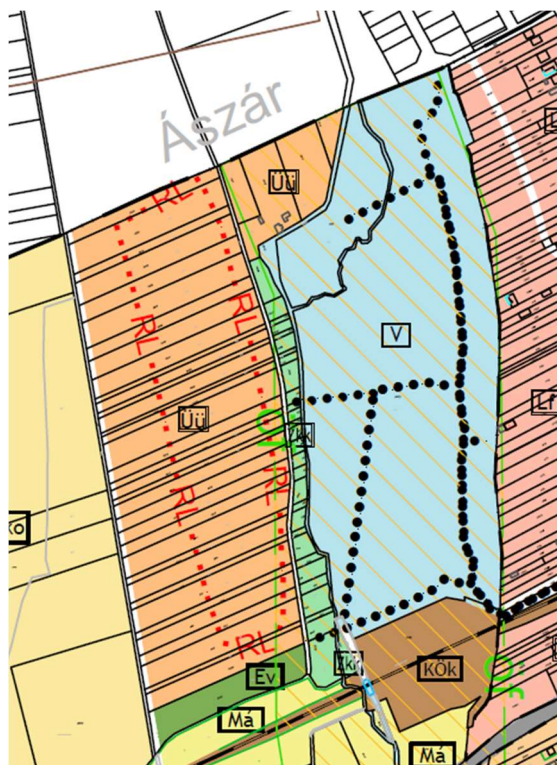


1. A belterülettől nyugatra fekvő Zöldalmi-tó melletti hétvégi házas üdülőövezetbe (Üh) sorolt területek üdülőházas üdülőövezet (Üü) besorolást kapnak, ez a területfelhasználási kategória jobban illeszkedik az önkormányzat és tulajdonosok fejlesztési elképzeléseihez. Az üdülőterületek mellett, az északi részen fekvő zöldterület (Z) átminősül vízgazdálkodási területté, mert a valóságban a terület nagy része vízfelület.

Hatályos



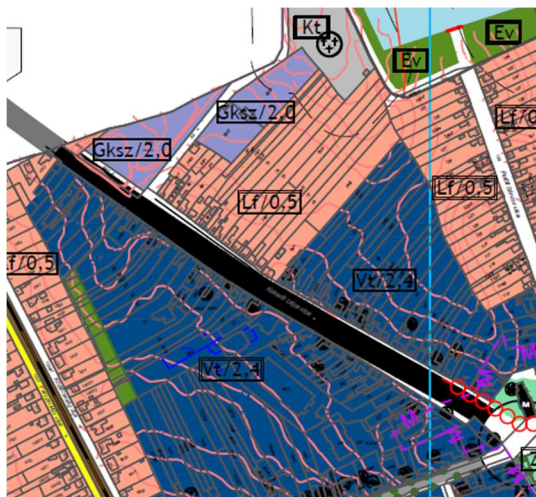
Tervezett



Hatályos állapot		Tervezett állapot	
Terület-felhasználás	Terület (ha)	Terület-felhasználás	Terület (ha)
Hétvégi házas üdülőterület	15,29	Üdülőházas üdülőterület	15,29
Zöldterület	1,67	Vízgazdálkodási terület	1,67

2. A Kossuth Lajos utca – Széchenyi utca - Köztársaság útja által határolt tömb: a terület egyes részein túlsúlyba került a gazdasági tevékenység, ezért gazdasági, kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) kijelölése várható a településközpont vegyes terület helyett. Az ászári közigazgatási határ mellett lévő falusias lakóterület (Lf) településközpont vegyes terület (Vt) besorolást kap. A Kossuth utca északkeleti lakótelkei egységesen Vt területté minősülnek át.

Hatályos



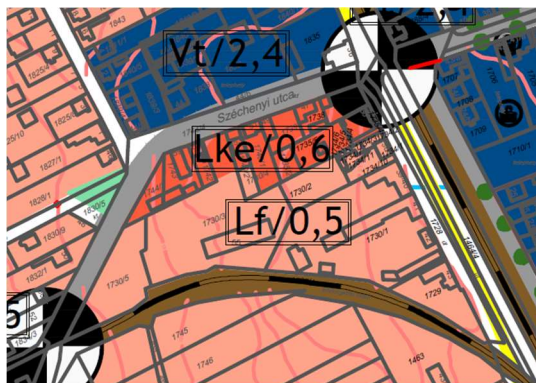
Tervezett



Hatályos állapot		Tervezett állapot	
Terület-felhasználás	Terület (ha)	Terület-felhasználás	Terület (ha)
Falusias lakóterület	4,56	Falusias lakóterület	-
Településközponti vegyes terület	14,84	Településközponti vegyes terület	13,14
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	-	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	6,26

3. A Komárom-Székesfehérvár vasútvonal, illetve a felhagyott (Környe-Pápa) vasútvonal mellett fekvő falusias lakóterület (Lf) egy része gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezet (Gksz) besorolást kap; a működő vasútvonal felőli része településközpont vegyes területként (Vt) fog szerepelni a felülvizsgált terveken.

Hatályos



Tervezett



Hatályos állapot		Tervezett állapot	
Terület-felhasználás	Terület (ha)	Terület-felhasználás	Terület (ha)
Falusias lakóterület	1,78	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,81
Kertvárosias lakóterület	0,64	Településközponti vegyes terület	1,61

4. Az ászári közigazgatási határ mellett fekvő különleges temető terület (Kt) kibővül délkeleti irányba a hosszú falusias lakótelkek hátsó kertjéből.

Hatályos



Tervezett



Hatályos állapot		Tervezett állapot	
Terület-felhasználás	Terület (ha)	Terület-felhasználás	Terület (ha)
Falusias lakóterület	0,33	Különleges temető terület	0,33

5. A városközpontban a Fő térre koncepcióterv készült, a Bakony Áruház lebontásra került, későbbiekben a rendőrség épületét is tervezik lebontani, így kialakulhat a - szerkezetileg fontos - gyalogos tengely a templom és a tó között. A koncepció terv alapján megtörtént a területre vonatkozó rendezési terv módosítás. A módosítás anyaga bedolgozásra került a felülvizsgálat anyagába.

Hatályos

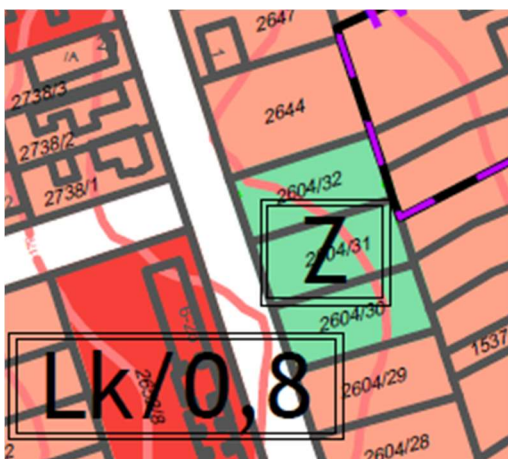


Tervezett

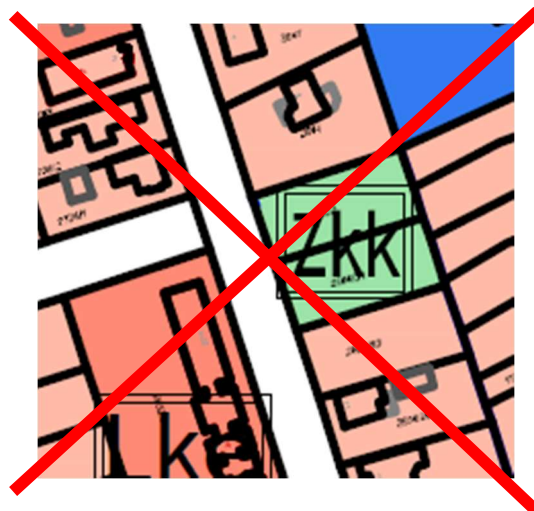


6. A városközponttól délre fekvő Ritter utcában a három telket elfoglaló zöldterületből (Z) a legalsó telek falusias lakóterületbe (Lf) kerül át. **Az Országos Főépítész hiánypótlása alapján szükséges az OTRT szerinti 5 % zöldterület pótlása. A tervezett módosítás környezetében nincs lehetőség további zöldterület kijelölésére, így ez a módosítás kikerül a tervből.**

Hatályos

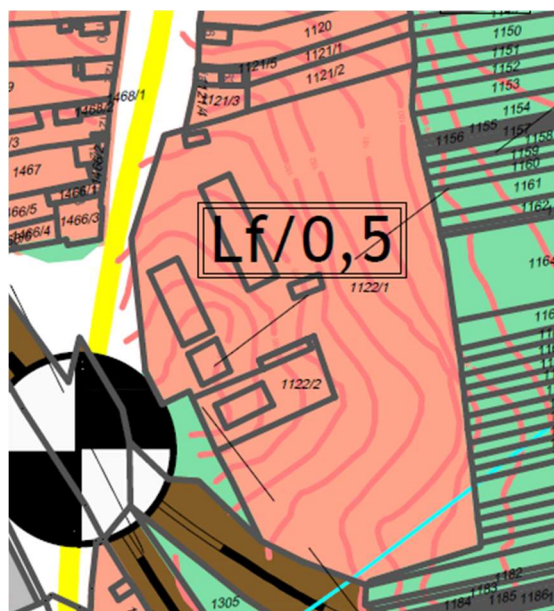


Tervezett

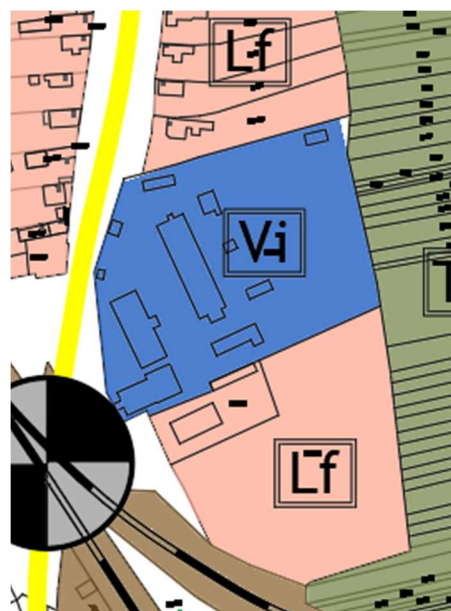


7. A város belterületének déli részén, a Deák Ferenc utca mentén fekvő idősek otthona jelenleg falusias lakóövezetbe (Lf) tartozik, a funkcióhoz jobban igazodó területfelhasználási kategóriába való átsorolás a cél ezen a területen (intézményi vegyes (Vi)).

Hatályos



Tervezett



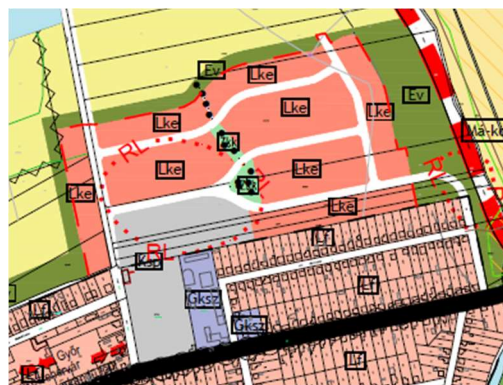
Hatályos állapot		Tervezett állapot	
Terület-felhasználás	Terület (ha)	Terület-felhasználás	Terület (ha)
Falusias lakóterület	1,27	Intézményi vegyes terület	1,27

8. A város északkeleti részén lévő tervezett lakóterület és sportterület átalakítása; a Komáromi út (81. sz. főút) mentén fekvő gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület (Gksz) nyugati része kialakult (Magyar Közút Nonprofit Zrt. telephelye), a keleti része jelenleg sporttelepként működik, és nem cél a megszüntetése, vagy áthelyezése, sokkal inkább kibővítése északi irányba, ezért különleges sport területbe (Ksp) sorolja át az önkormányzat. Az északon tervezett Ksp terület emiatt megszűnik, a tervezett lakóterület (az új terven kertvárosias lakóterület (Lke)) tolódik feljebb, a sportpálya menti út folytatásában mindkét oldalon szintén kertvárosias lakóterület (Lke) kerül kijelölésre, a hatályos tervben csak ez az egy út ad eljutási lehetőséget a belváros felé, az új terven a legközelebbi lakóutca felé (Sport utca) is létrejön egy újabb útkapcsolat, amely kiköt a főút irányába is. Ide kapcsolódik még az említett Gksz terület „kibővítése” a főút mentén két telekre vonatkozóan; a területen működő autószervíz tulajdonosa kérelmezte a falusias lakóterületből (Lf) történő átminősítést.

Hatályos



Tervezett



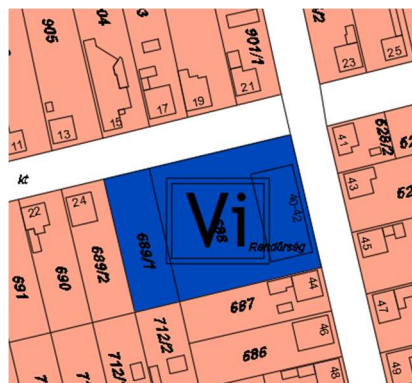
Hatályos állapot		Tervezett állapot	
Terület-felhasználás	Terület (ha)	Terület-felhasználás	Terület (ha)
Lakóterület	8,1	Lakóterület	11,62
Iparterület	3,5	Iparterület	2,2
Zöldterület	0,32	Zöldterület	0,39
Erdő	8,82	Erdő	8,94
Összes beépítésre szánt terület	11,6	Összes beépítésre szánt terület	13,82
	Növekmény		2,22
Összes kijelölt zöld és erdőterület	9,14	Összes kijelölt zöld és erdőterület	9,33
	Növekmény		0,19

9. A városközponttól keletre, a Fáy András utca és a Weinckheim Béla utca sarkán található egykori középiskola helyére költözik a rendőrség, a jelenleg falusias lakóterület (Lf) átkerül intézményi vegyes területbe (Vi)

Hatályos



Tervezett



Hatályos állapot		Tervezett állapot	
Terület-felhasználás	Terület (ha)	Terület-felhasználás	Terület (ha)
Falusias lakóterület	1,63	Intézményi vegyes terület	1,63

10. Hánta északi határában tervezett lakóterületek felülvizsgálata: A javasolt áttervezéssel a lakóterületek északi határában lévő erdőterületet csak kisebb mértékben vennék igénybe a kialakuló telkek, illetve a tömb belsejében húzódó árok nyomvonalához is hozzá lehetne igazítani a tervezett tömbfeltáró utat.

Hatályos



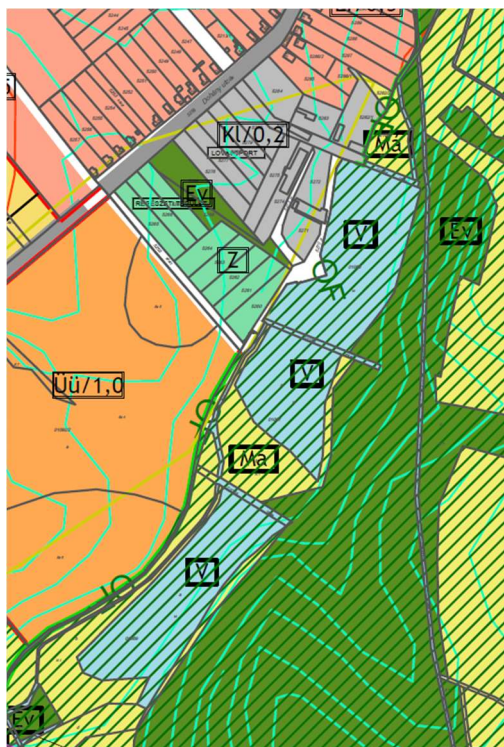
Tervezett



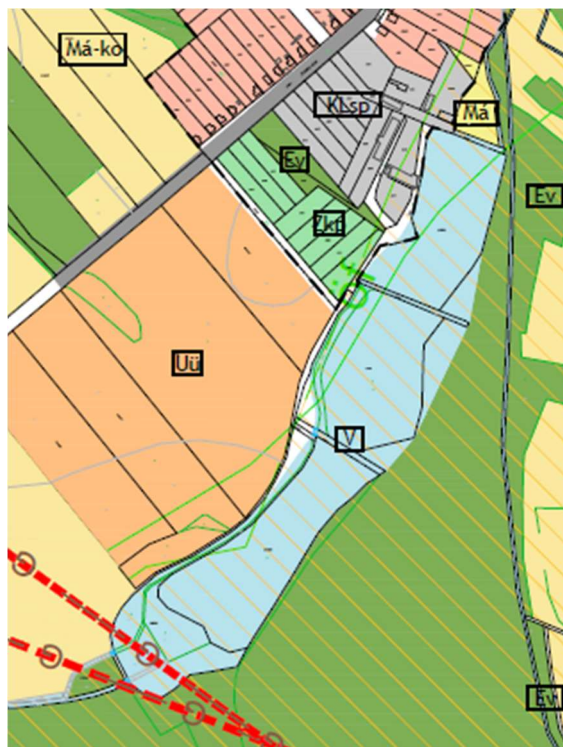
Hatályos állapot		Tervezett állapot	
Terület-felhasználás	Terület (ha)	Terület-felhasználás	Terület (ha)
Falusias lakóterület	1,75	Falusias lakóterület	0,37
Gazdasági erdő terület	0,53	Gazdasági erdő terület	1,76
Általános mezőgazdasági terület	-	Általános mezőgazdasági terület	0,15

11. A településrész déli részén fekvő Nádasdy-tórendszerrel és környezeténél alapvetően a kialakult állapotot jobban lekövető szabályozás kialakítása a cél, például a beszögellő véderdő területek (Ev) megszüntetése a vízfelületbe stb., illetve ide kapcsolódik, hogy a Dohány utca végén lévő buszforduló a lakótelkek területén található, célszerű a forduló kiszabályozása

Hatályos



Tervezett

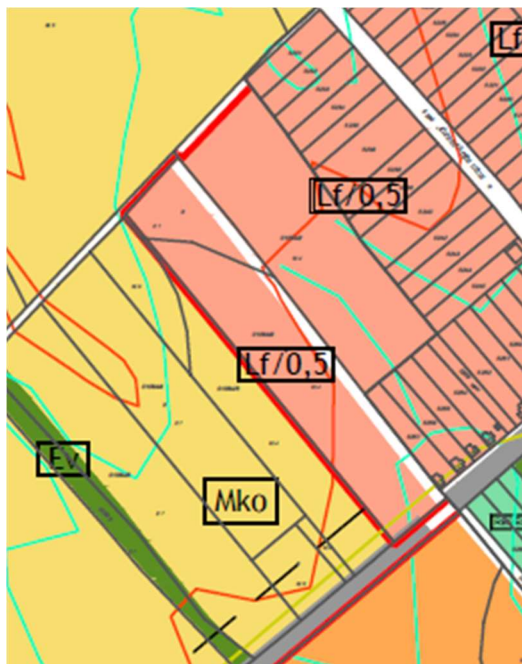


Hatályos állapot		Tervezett állapot	
Terület-felhasználás	Terület (ha)	Terület-felhasználás	Terület (ha)
Gazdasági erdőterület	0,89	Gazdasági erdő terület	-
Vízgazdálkodási terület	6,38	Vízgazdálkodási terület	10,2
Általános mezőgazdasági terület	3,17	Általános mezőgazdasági terület	-
Közlekedési terület	0,04	Közlekedési terület	0,28

12. A véleményezési szakaszban beérkezett hatósági vélemények hatására Hánta déli határában tervezett lakó utca kikerül a tervből.

A területen nyilvántartott erdő és átlagosnál jobb minőségű szántók találhatók.

Hatályos



Tervezett



Hatályos állapot		Tervezett állapot	
Terület-felhasználás	Terület (ha)	Terület-felhasználás	Terület (ha)
Véderdőterület	0,79	Véderdő terület	7,89
Falusias lakóterület	4,62	Falusias lakóterület	-
Általános mezőgazdasági terület	6,87	Általános mezőgazdasági terület	4,86
Közlekedési terület	0,47	Közlekedési terület	-

További külterületi szerkezeti változások:

Azokon a külterületi telkeken, ahol az elmúlt években megváltozott a területhasználat, ott az új tervben a valós felhasználást jelöltük. Az alábbi hatályos tervben mezőgazdasági területek felhasználása szerint erdőterület lett, és a NÉBIH adatszolgáltatásában is szerepelnek, ezért a felülvizsgált tervben erdőterületként szerepeltettük:

- 015/6 hrsz
- 048/64-69 hrsz
- 048/95-98 hrsz
- 052/1 hrsz

- 054 hrsz d alrészlet
- 01060/1 hrsz b alrészlet
- 061 hrsz a alrészlet
- 060/1 hrsz b alrészlet
- 063/1 hrsz b alrészlet
- 063/3 b és c alrészlet
- 063/4 hrsz c és d alrészlet
- 069/18 hrsz
- 093/4 hrsz
- 021/6, 021/9, 021/59, 021/60, 021/11, 021/14, 021/69
- 01104/6, 01104/7 hrsz
- 01094/3, 01094/4 hrsz
- 0124/3 hrsz c alrészlete
- 01028 hrsz

A halastavaktól keletre húzódó nyilvántartott erdőterületet a hatályos terv üdülőterületnek jelöli. Ezt a felülvizsgálat során erdőterületbe soroljuk. (035/4 hrsz)

Szükséges felülvizsgálni a hatályos terven szereplő különleges bányaterületeket, amelyek a bányászati hatóság nyilvántartásában nem szerepelnek, és a valóságban is erdőterület, vagy mezőgazdasági szántóként hasznosulnak.

Különleges bánya területből erdőterületté minősülnek át: 0250 hrsz, 051/2 hrsz és 01068/3 hrsz-ú területek.

Különleges bánya területből általános mezőgazdasági területté minősülnek át: 01117/1 hrsz és 01077/3 hrsz-ú területek.

A Kőmalmi-tótól délre lévő bozótos fás, korábban általános mezőgazdasági területek természetközeli területté minősülnek át.

3 A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Felülvizsg. előtt	Felülvizsg. után	Változás	Felülvizsg. előtt	Felülvizsg. után	Változás
Terület (ha)	Terület (ha)		Terület (ha)	Terület (ha)	
Lf	Lf		Kb-Hon	Kb-Hon	
310,127	284,55	25,577	70,498	70,344	0,154
Lke	Lke		Má-nádas	Tk	
6,31	18,51	-12,2	2,142	11,544	-9,402
Lk	Lk		Khull	Khull	
5,825	5,5	0,325	6,43	7,05	-0,62
Vt	Vt, Vi		Klsp	Kb-Lsp	
48,74	50,805	-2,065	3,23	3,23	0
Gksz	Gksz		Má, Mko	Má, Má-ko	
14,795	21,426	-6,631	2 365,68	2231,36	134,316
Gip	Gip		Mk	Mk	
201,51	201,64	-0,13	32,925	32,8996	0,0254
Üh	Üh		Ev,Eg	Ev,Eg	
62,02	41,324	20,696	1658,58	1773,61	-115,03
Üü	Üü		Z	Zkk, Zkp	
14,46	29,75	-15,29	25,54	16,988	8,552
Kmg	Kmü		V	V	
24,266	24,27	-0,004	121,92	131,689	-9,769
K-sp	Kbsp		Kök	KÖk	
3,536	5,041	-1,505	32,932	32,591	0,341
Kt	Kb-T		Köu	Köu	
10,12	10,43	-0,31	193,388	211,65	-18,262
Kb	Kb-B				
1,23	0	1,23			

4 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Országos Területrendezési Terv (OTrT)



Az ország szerkezeti terve (Részlet, forrás: oeny.e-epites.hu)



Kisbér közigazgatási területét a következő országos területfelhasználási kategóriák érintik:

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

Kisbér közigazgatási területét a következő közlekedési hálózatok és egyedi építmények érintik:

Főút (meglévő):

- 13. sz. főút: (Szlovákia) – Komárom – Kisbér (81. sz. főút)
- 81. sz. főút: Székesfehérvár (7. sz. főút) – Kisbér – Győr (1. sz. főút)

Főút (tervezett):

- Veszprémvarsány (82. sz. főút) – Kisbér (81. sz. főút)

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya:

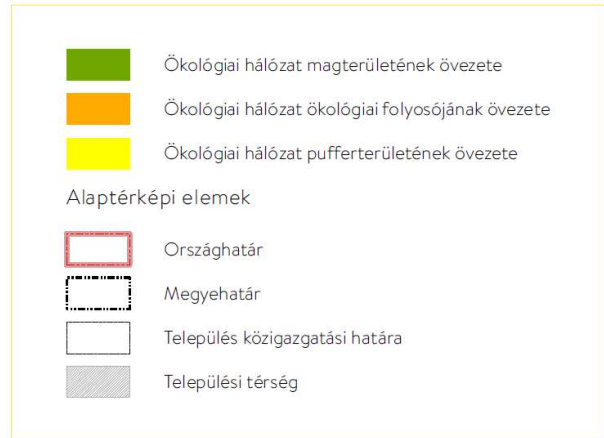
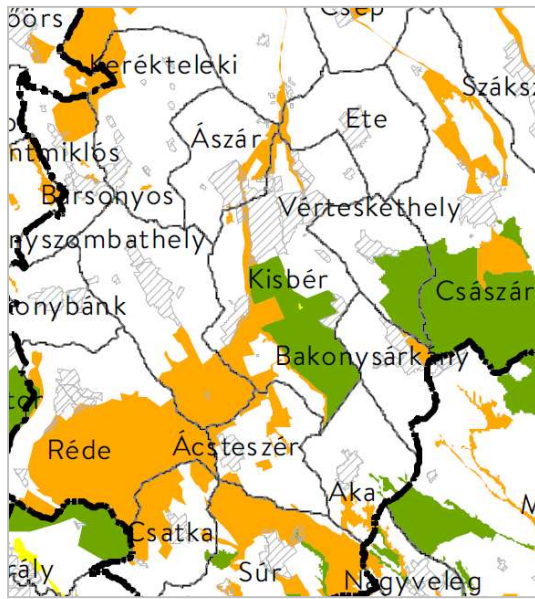
- 5: Székesfehérvár – Komárom (Rendező)

Kisbér közigazgatási területét a következő energetikai hálózatok és egyedi építmények érintik:

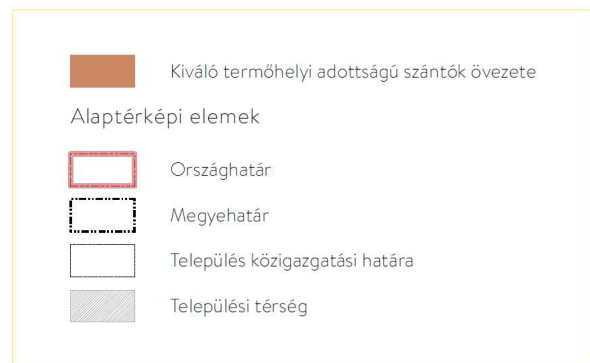
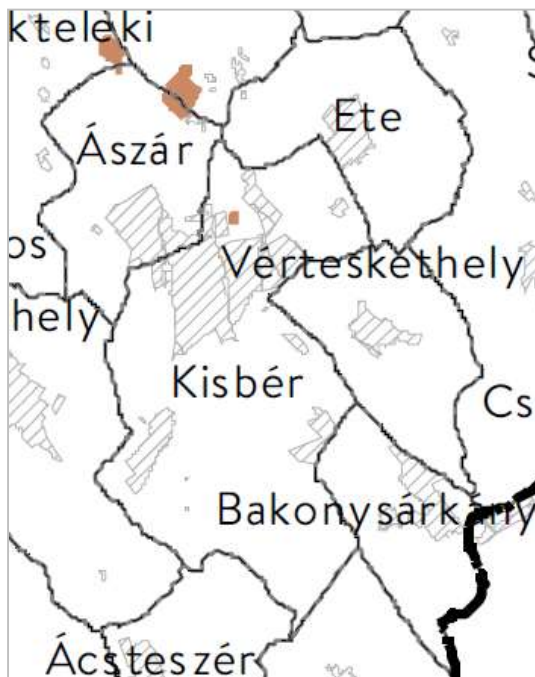
Földgázszállító vezeték (tervezett):

- Nabucco: (Románia) – Nagylak – Hódmezővásárhely – Kecskemét – Adony – Székesfehérvár – Mór – Tét – Rajka – (Ausztria)
- Ercsi – Győr

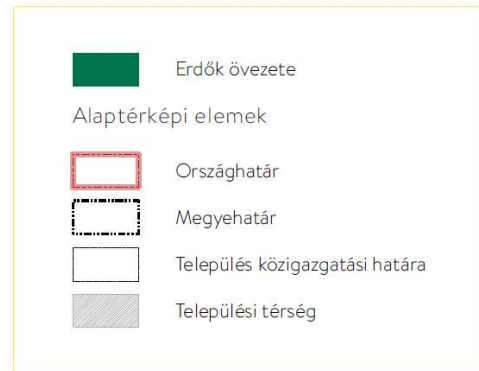
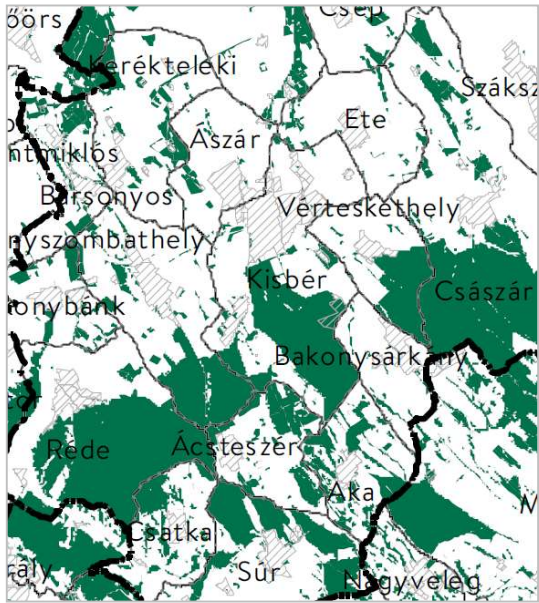
A települést érintő országos övezetek az OTrT szerint:



Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete (Részlet)



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (Részlet)



Erdők övezete (Részlet)

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések: nem érintett

Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések: nem érintett

Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv



Térségi szerkezeti terv (Részlet)
Kisbér a következőkben érintett:

Energiahálózatok:

- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- földgázszállító vezeték – meglévő
- földgázszállító vezeték – tervezett

Közúti közlekedési hálózatok

- Főút – meglévő
- Főút - tervezett
- Egyéb mellékút

Vasúti közlekedési hálózatok

- A tranzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- Vasúti mellékvonal

Kerékpárút hálózatok

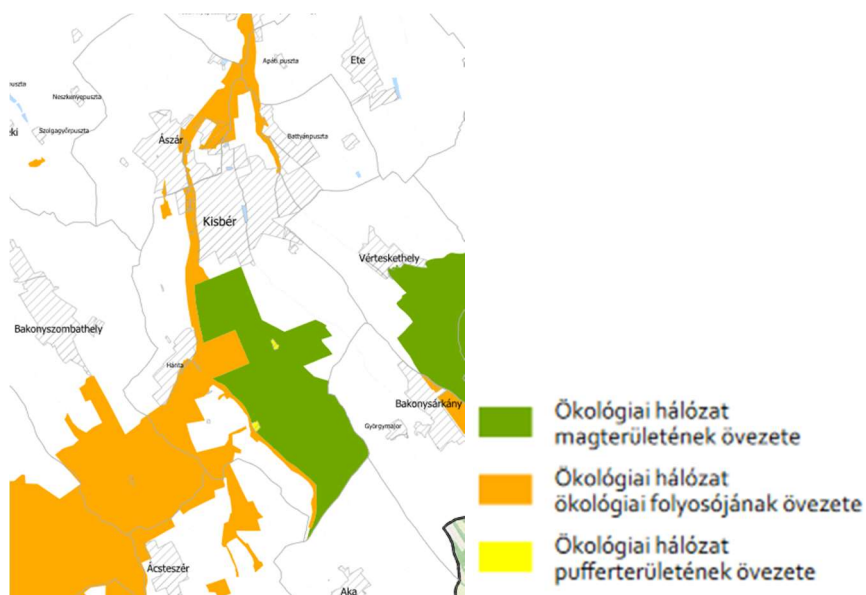
- Térségi kerékpárútvonal - tervezett

Térségi területfelhasználási kategória

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség

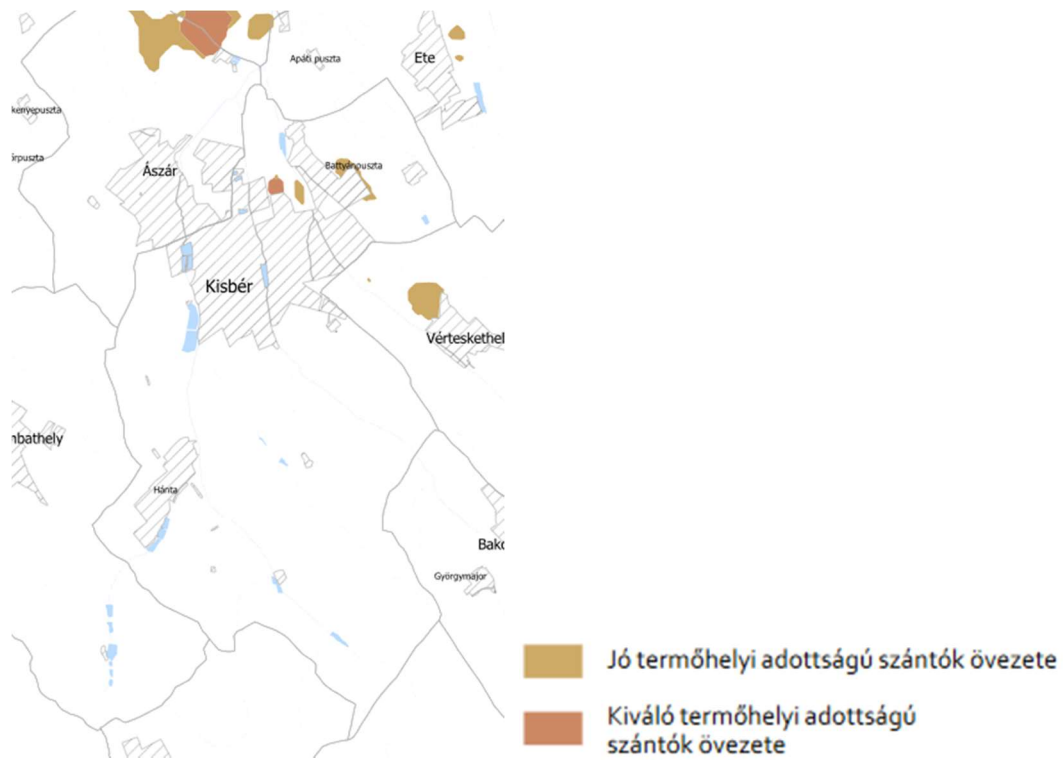
A települést érintő térségi övezetek az OTrT szerint:

3.1. Ökológiai hálózat



Ökológiai hálózat

3.2. Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei



Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei

3.3. Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



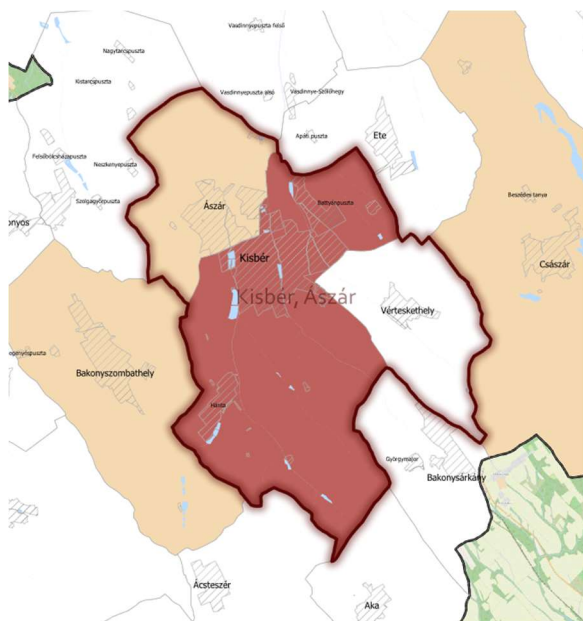
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3.4. Tájképvédelmi terület övezete



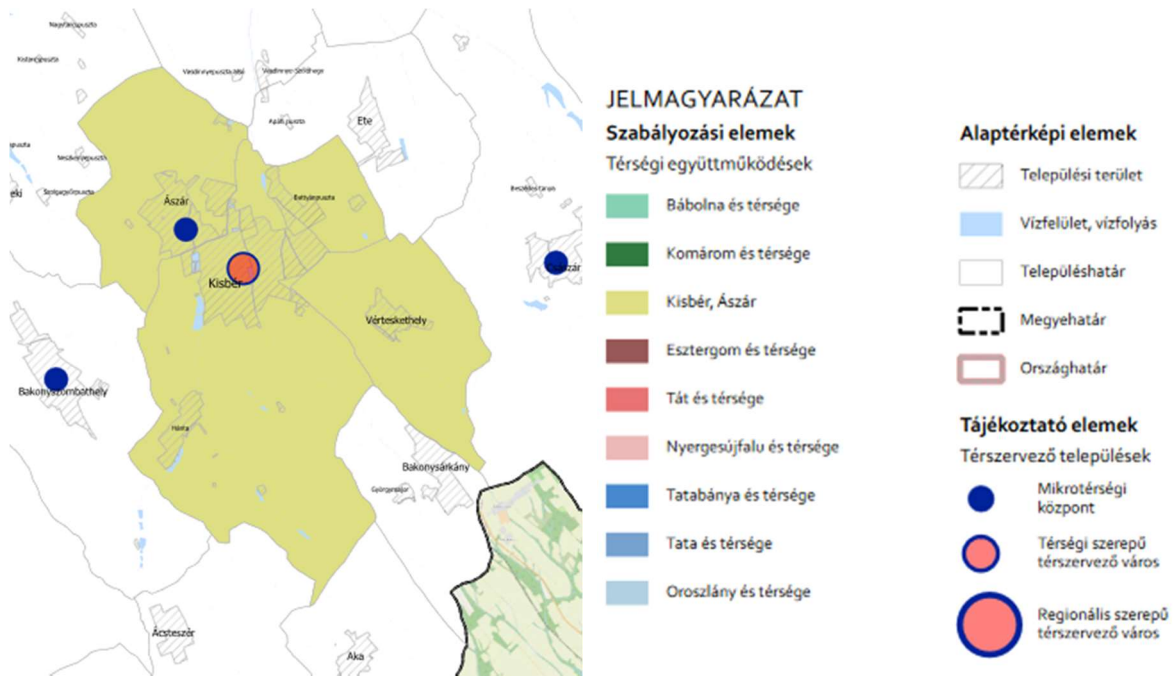
Tájképvédelmi terület övezete

3.11. Térszervező települések övezete



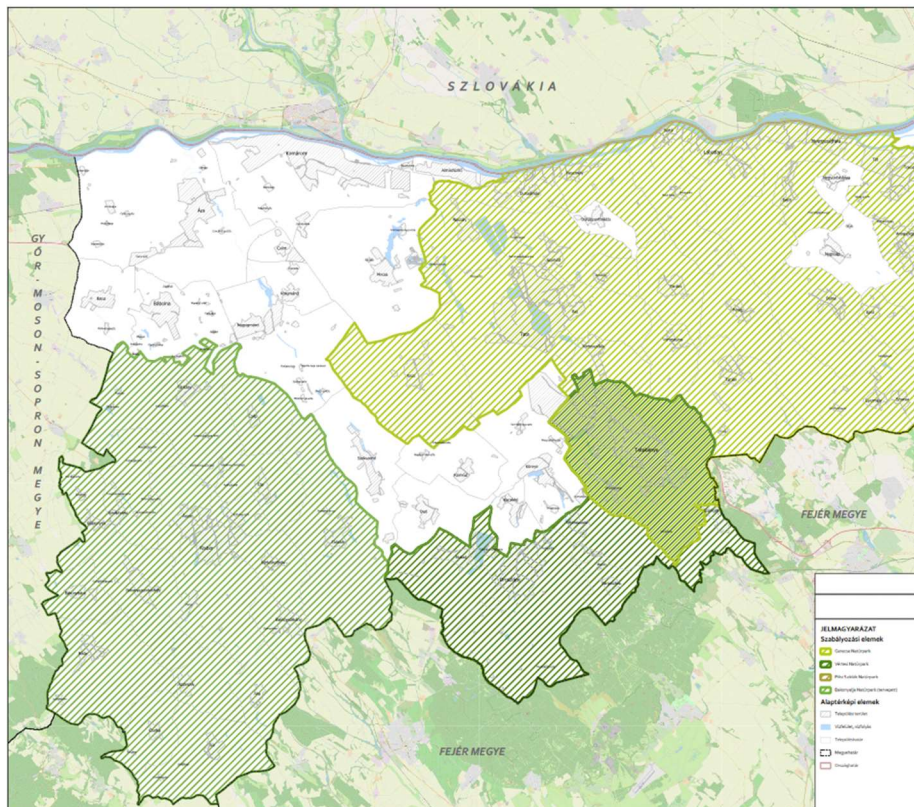
Térszervező települések övezete

3.12. Térségi együttműködések



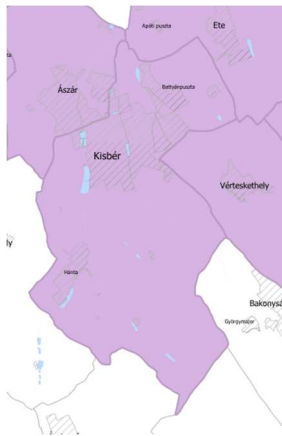
Térségi együttműködések

3.13. Natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés



Natúrpark – Szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei A Tervezett Bakonyalja Natúrpark által érintett

3.15.Szőlőkataszteri területek

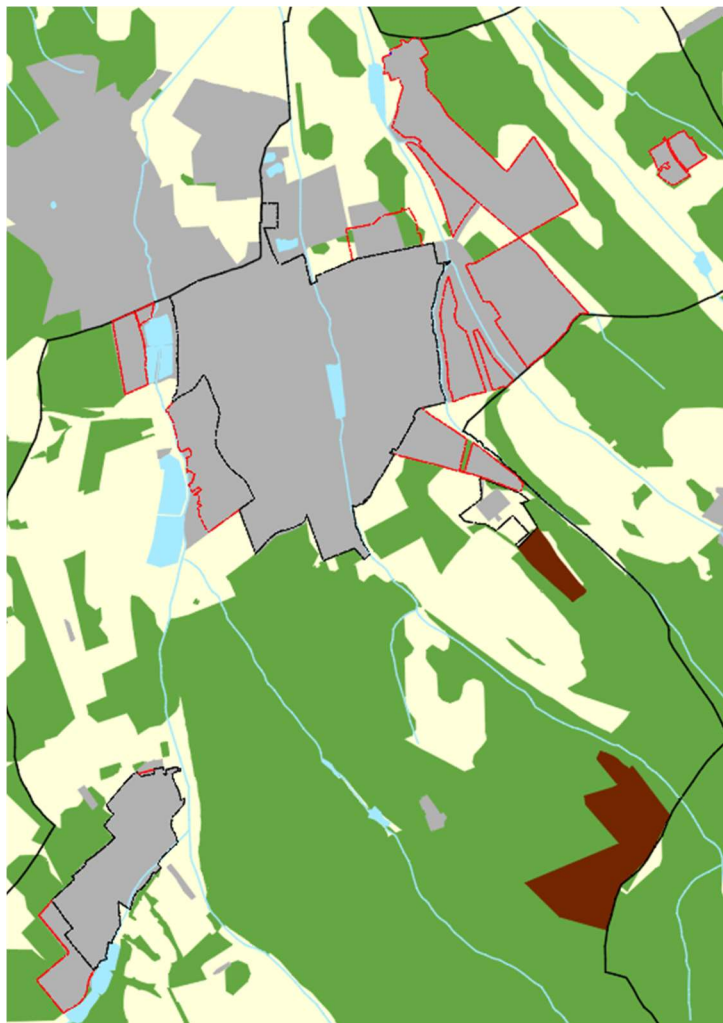


Borszőlő termőhellyel érintett települések

Komárom-Esztergom megye településeinek térségi övezetekkel való érintettsége Kisbér településre vonatkozóan (Kisbéri járás része)					
3.1.	Országos övezetek	Ökológiai hálózat	Magterületének övezete	X	
			Pufferterületének övezete	X	
			Ökológiai folyosójának övezete	X	
3.2.		Országos övezetek	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		X
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete			X		
Erdők övezete			X		
3.3.			Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete		X
3.4.			Tájképvédelmi terület övezete		X
3.5.			Világörökségi és világörökség-várományos területek övezete		
3.6.			Vízminőség-védelmi terület övezete		
3.7.	Nagyvízi meder övezete				
3.8.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete				
3.9.	Megyei övezetek	Ásványi nyersanyagvagyon övezete			
3.10.		Földtani veszélyforrás terület övezete			

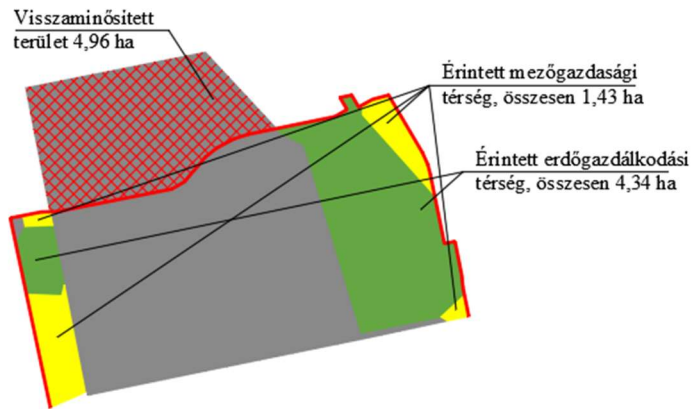
3.11.	Egyedileg meghatározott megyei övezetek	Településhálózat egyedi övezete	Regionális szerepű térszervező város		
			Térségi szerepű térszervező város	X	
			Mikrotérségi központ		
			Térségi együttműködések	X	
3.12.		Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezete	Által-ér menti komplex turisztikai térség		
			Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség		
3.13.		Naturpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezete	Gerecse Naturpark		
			Bakonyalja Naturpark (tervezett)	X	
			Vértési Naturpark		
			Pilisi Sziklák Naturpark		
3.14.		Majorsági táj övezete			
3.15.		Kertes vegyes használatú területek övezete	Szőlőkataszteri területtel érintett települések	X	
			Zsugorodó kertes területek		
9/15		Σ			13/27

Az alábbi térképen piros kontúrral jelöltük a még ki nem alakított beépítésre szánt területeket.



A belterületől keletre található mezőgazdasági üzemi terület bővítését a 10/2018.(V.02.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a Város, tehát az OTRT jóváhagyása előtt. Ezt a területet az OTRT 90.§ (2) szerint továbbra is beépítésre szánt területnek kell tekinteni. A terület beépítése már elkezdődött.

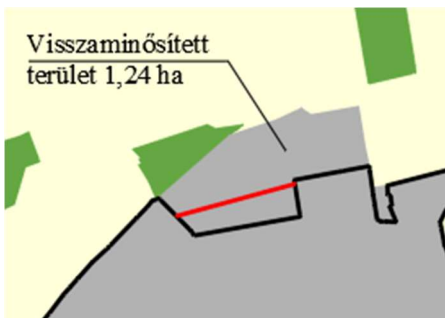
A rendezési tervben korábban szereplő beépítésre szánt területeket a megyei terv települési térségként jelöli. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik a településen, viszont a Sport utcától északra tervezett lakóterületek módosításával a terület kontúrja megváltozott, így kismértékben eltér a települési térségtől.



További területet minősítettek vissza

Hánta északi részén lakóterületet:

Kisbér nyugati részén a tavak mellett
üdülőterületet:



Összesen: 5,65 ha

Mezőgazdasági térség érintettsége

Az fenti ábrán sárgával jelöltük azokat a területeket, ahol a beépítésre szánt terület mezőgazdasági térséget érint. Összesen 1,43 ha terület.

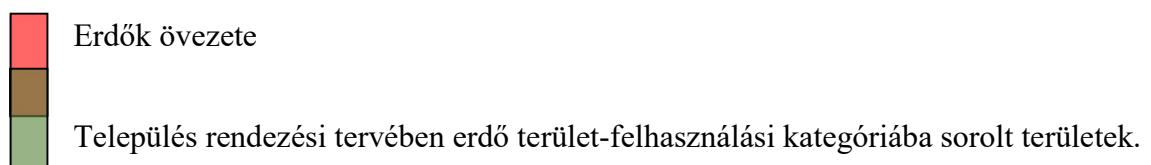
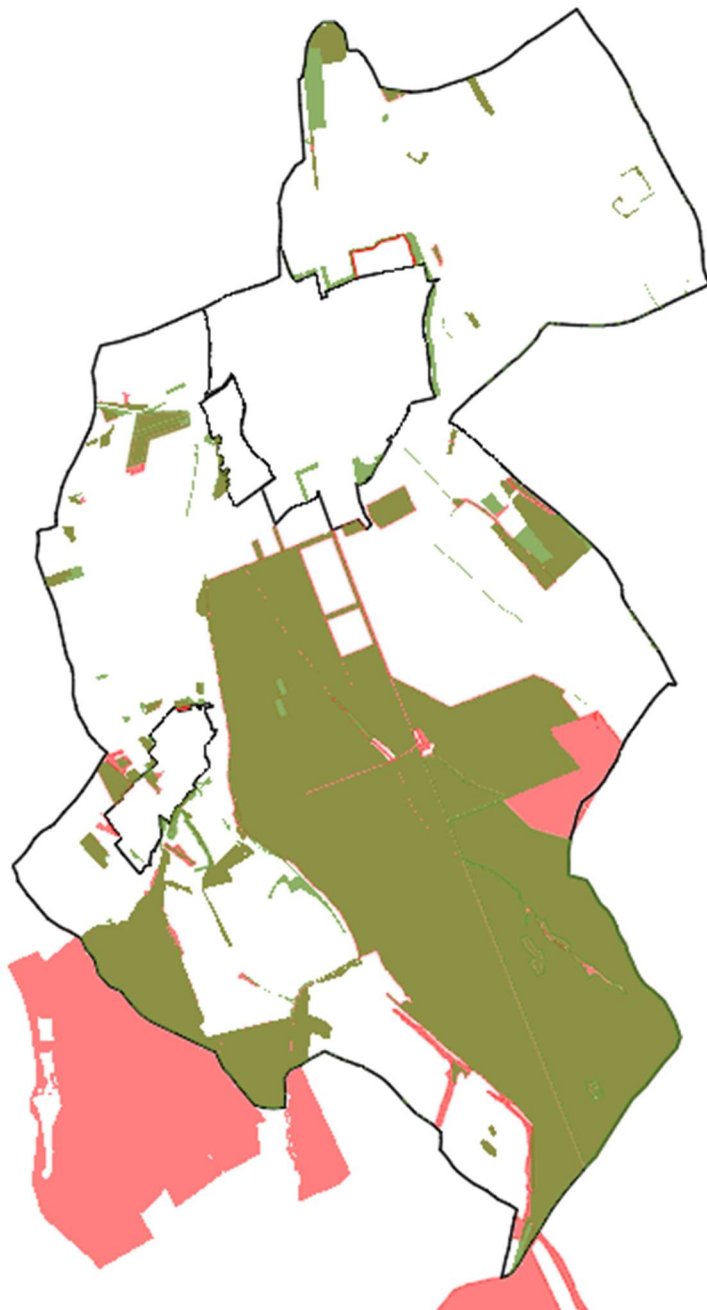
Kisbér közigazgatási területén összesen 1462,14 ha mezőgazdasági térségi területet jelöl a megyei terv. Az eltérés mértéke 0,1 %, tehát a 75 % teljesül.

Vízgazdálkodási térség és sajátos területfelhasználású térség esetében nem történik módosítás.

Erdők övezete

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 29.§ szerint az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.

Kisbér közigazgatási területén ez az alábbiak szerint teljesül:



A fenti ábrán látható, hogy a megyei terv övezete nagyrészt teljesül a település tervében.

A legmarkánsabb eltérés a honvédelmi területnél látható. Itt a rendezési terv különleges beépítésre nem szánt honvédelmi területet jelöl, de ez megfeleltethető az erdőtörvényben meghatározott honvédelmi erdőterület kategóriának, ezért ezt nem tekintjük eltérésnek. Ugyanígy a megyei terv készítését megelőzően kijelölt mezőgazdasági üzemi területek esetében is.

Az eltéréssel érintett területek összesen 25,55 ha nagyságúak.

Kisbér közigazgatási területén a megyei tervben kijelölt erdők övezete összesen 1790,92 ha.

Tehát az eltérés 1,43 %, így az előírás teljesül, az előírt területek több mint 95%-a (98,57%) erdőterület övezetben szerepel a tervben.

Területkínálat

A Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI.25.) önkormányzati rendeletének 6.§ (2) bekezdése alapján:

„(2) Településrendezési eszközök készítésekor a területfelhasználás vizsgálata során elemezni kell a hatályos településrendezési eszközök szerinti nem beépült gazdasági, lakó- és vegyes területfelhasználású fejlesztési területeket (területkínálatot), és térképen be kell bemutatni az elhelyezkedésüket, méretüket.”

A felülvizsgálat során az alábbiak szerint változott a kijelölt gazdasági területek nagysága:

Visszaminósítanak 46,22 ha-t, és kijelöltek 26,71 ha területet.

Így összesen 19,51 ha-ral kevesebb nem beépített gazdasági terület szerepel a felülvizsgált tervben.

A tervezett lakóterületek nagysága a hatályos tervben és a felülvizsgálat anyagában is 48,2177 ha, itt nem történt változás.

Vegyes területfelhasználású területet nem jelöltek ki a felülvizsgálat során.

„(3) Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és azon kívül beépült beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor

a) az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás) és

b) legfeljebb akkora új fejlesztési terület jelölhető ki, amekkora beépítetlen fejlesztési területet a település az új kijelöléssel egyidejűleg vissza tud sorolni.”

Hatályos területkinálat

Kisbér területkinálata a településrendezési eszközök felülvizsgálata előtt

Jelmagyarázat

Lakóterületek:

Össz: 29,62 ha Falusias lakóterület

Össz: 3,18 ha Kertvárosias lakóterület

Összes lakóterület kínálat: 20,78 ha

Vegyes terület:

Össz: 1,92 ha Településközponti vegyes terület

Összes vegyes terület kínálat: 1,92 ha

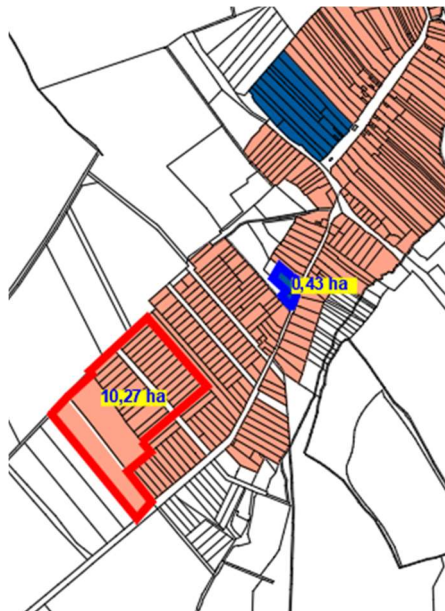
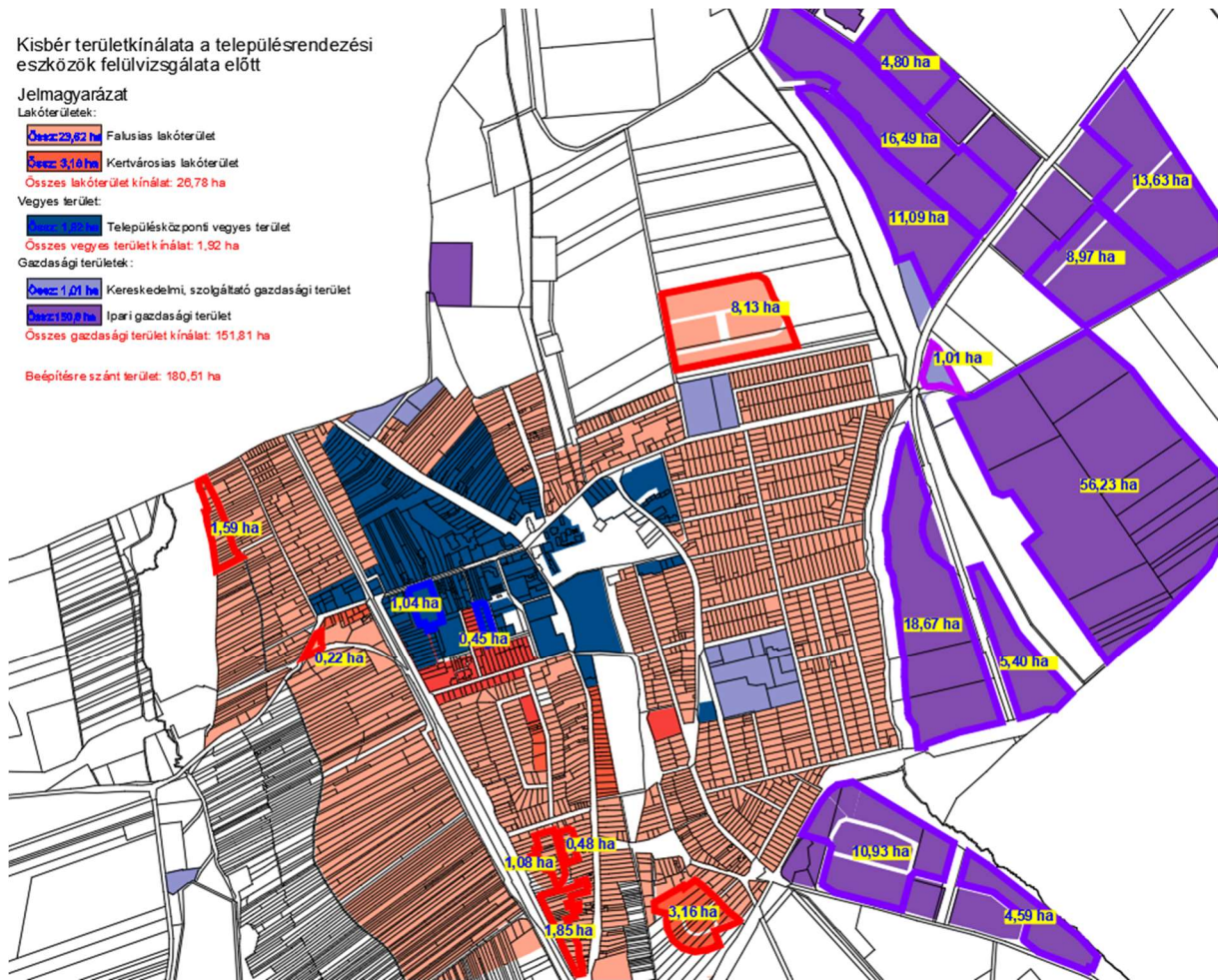
Gazdasági területek:

Össz: 1,01 ha Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Össz: 19,8 ha Ipari gazdasági terület

Összes gazdasági terület kínálat: 151,81 ha

Beépítésre szánt terület: 180,51 ha



Tervezett területkínálat

Kisbér területkínálata a településrendezési eszközök felülvizsgálata után

Jelmagyarázat

Lakóterületek:

Össz: 10,63 ha Falusias lakóterület

Össz: 14,77 ha Kertvárosias lakóterület

Összes lakóterületkínálat: 25,40 ha

Vegyes terület:

Össz: 1,92 ha Településközponti vegyes terület

Összes vegyes területkínálat: 1,92 ha

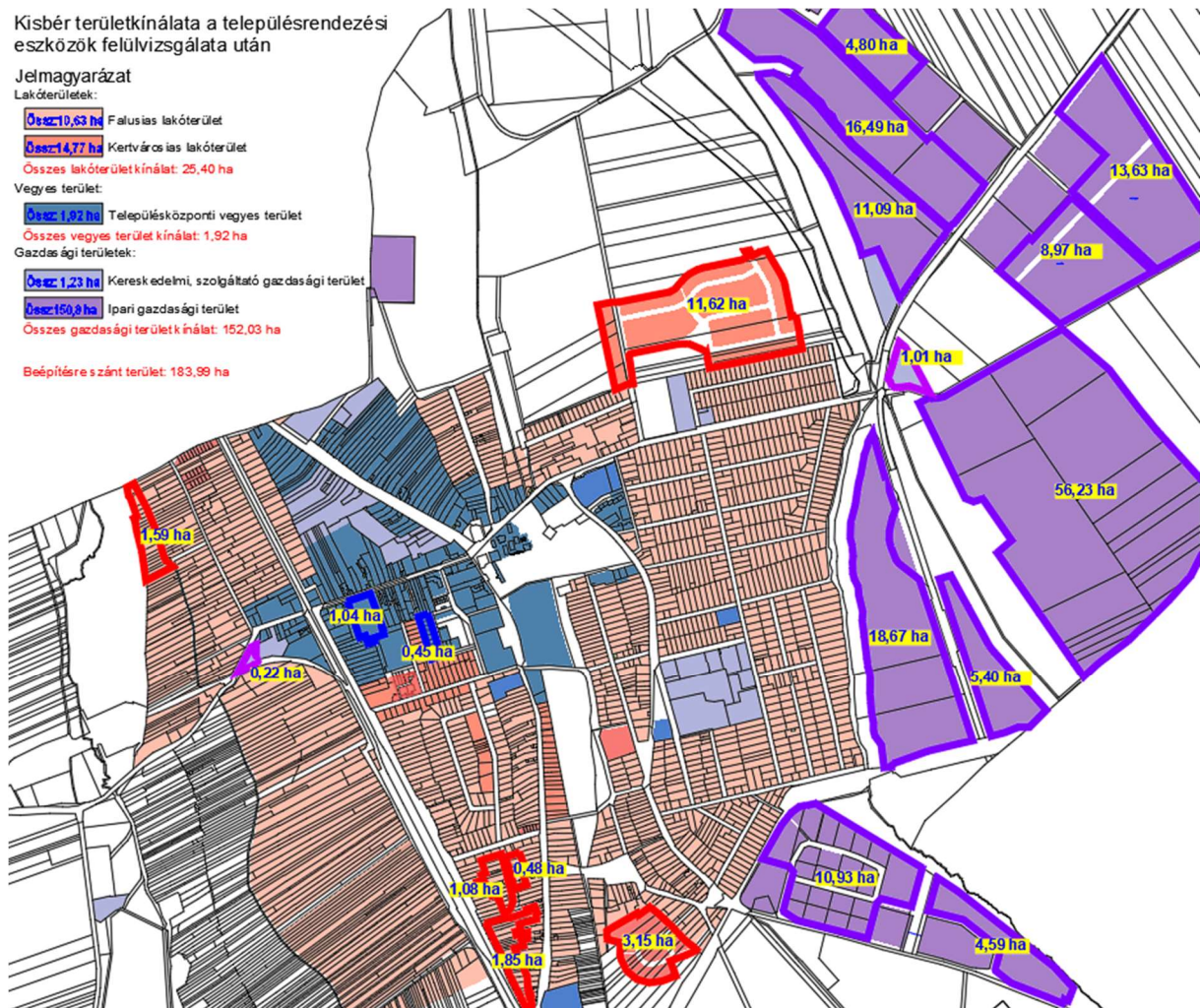
Gazdasági területek:

Össz: 1,23 ha Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Össz: 150,0 ha Ipari gazdasági terület

Összes gazdasági területkínálat: 152,03 ha

Beépítésre szánt terület: 183,98 ha



FELÜLVIZSGÁLAT ELŐTT	FELÜLVIZSGÁLAT UTÁN
Belterület + külterületi beépítésre szánt terület nagysága	
812,22 ha	806,59 ha
A beépítetlen területek és a „Belterület + külterületi beépítésre szánt terület” aránya	
$(180,51/812,22)*100= 22,2\%$	$(179,35/806,59)*100= 22,2\%$
Összegés: nem változik a beépítésre szánt területek aránya	
Lakóterület kínálat nagysága	
26,78 ha	30,04ha
A lakóterület kínálat és a beépítésre szánt terület aránya	
$(26,78/812,22)*100= 3,30 \%$	$(25,40/806,59)*100= 3,15 \%$
Összegés: az arányszám nem haladja meg a 20 %-ot, nincs szükség visszasorolásra	
Vegyes terület kínálat nagysága	
1,92 ha	1,92 ha
A vegyes terület kínálat és a beépítésre szánt terület aránya	
$(1,92/812,22)*100= 0,24 \%$	$(1,92/806,59)*100= 0,24 \%$
Összegés: az arányszám nem haladja meg a 20 %-ot, nincs szükség visszasorolásra	
Gazdasági terület kínálat nagysága	
151,81 ha	152,03 ha
A gazdasági terület kínálat és a beépítésre szánt terület aránya	
$(151,81/812,22)*100= 18,69 \%$	$(152,03/806,59)*100= 18,84 \%$
Összegés: az arányszám nem haladja meg a 20 %-ot, nincs szükség visszasorolásra	

Kisbéren a volt téglagyár területe barnamezős terület.

Új beépítésre szánt területek kijelölése - Megfelelés igazolása

Új beépítésre szánt terület kijelölés a 8. jelű módosítási pontban történik.

„OTRT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, 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, ”

Teljesül, a tervezett lakó és különleges sportterületeket a meglévő belterületekhez kapcsolódó területre tervezik. A hatályos tervhez képest a tervezett területek szerkezetileg jobban kapcsolódnak a meglévő területekhez

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

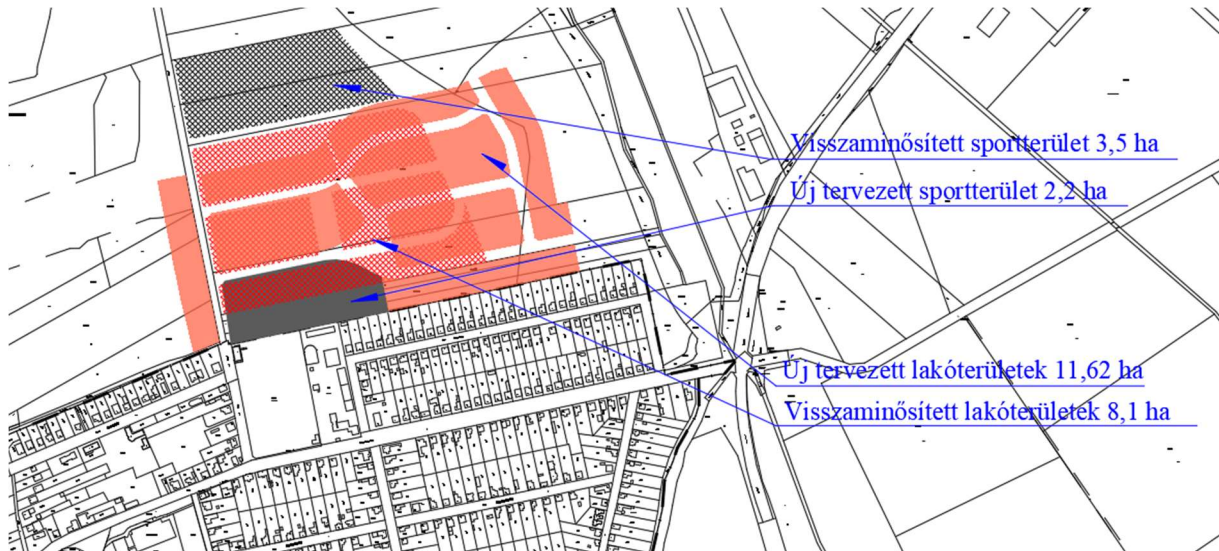
Teljesül.

„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. ”

Teljesül. A hatályos tervben szereplő még be nem épített, ki nem alakított kertvárosias lakóterület áttervezéséről szól a terület módosítása. A város közigazgatási területén máshol nincs rendelkezésre álló terület.

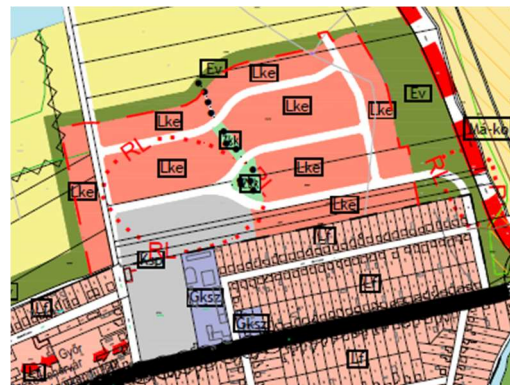
„(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - 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 véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. ”



Hatályos



Tervezett



Hatályos állapot		Tervezett állapot	
Területfelhasználás	Terület (ha)	Területfelhasználás	Terület (ha)
Lakóterület	8,1	Lakóterület	11,62
Különleges sport terület	3,5	Különleges sport terület	2,2
Zöldterület	0,32	Zöldterület	0,39
Erdő	8,82	Erdő	8,94
Összes beépítésre szánt terület	11,6	Összes beépítésre szánt terület	13,82
Növekmény			2,22
Összes kijelölt zöld és erdőterület	9,14	Összes kijelölt zöld és erdőterület	9,33
Növekmény			0,19

Kijelölt új zöldterület aránya: $0,19/2,22 = 8,56\%$ > 5% **Teljesül.**

5 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Felülvizsgálat előtti állapot			Felülvizsgálat utáni állapot		
Terület (ha)	Értékmutató	Aktivitásérték	Terület (ha)	Értékmutató	Aktivitásérték
Lf			Lf		
310,127	2,4	744,3048	284,55	2,4	682,92
Lke			Lke		
6,31	2,7	17,037	18,51	2,7	49,977
Lk			Lk		
5,825	1,2	6,99	5,5	1,2	6,6
Vt			Vt, Vi		
48,74	0,5	24,37	50,805	0,5	25,4025
Gksz			Gksz		
14,795	0,4	5,918	21,426	0,4	8,5704
Gip			Gip		
201,51	0,4	80,604	201,64	0,4	80,656
Üh			Üh		
62,02	3	186,06	41,324	3	123,972
Üü			Üü		
14,46	2,7	39,042	29,75	2,7	80,325
Kmg			Kmü		
24,266	0,7	16,9862	24,27	0,7	16,989
K-sp			Kbsp		
3,536	3	10,608	5,041	3	15,123
Kk-tem			Kb-T		
10,12	3	30,36	10,43	3	31,29
Kb			Kb-B		
1,23	0,2	0,246	0	0,2	0
Kb-Hon			Kb-Hon		
70,498	3,2	225,5936	70,344	3,2	225,1008
Má-nádas			Tk		
2,142	8	17,136	11,544	8	92,352
Khull			Khull		
6,43	0,1	0,643	7,05	0,1	0,705
Klsp			Kb-Lsp		
3,23	3	9,69	3,23	1,5	4,845
Má, Mko			Má, Má-ko		
2 365,68	3,7	8753,0012	2231,36	3,7	8256,032
Mk			Mk		
32,925	5	164,625	32,8996	5	164,498
Ev,Eg			Ev,Eg		
1658,58	9	14927,22	1773,61	9	15962,49

Z			Zkk, Zkp		
25,54	8	204,32	16,988	8	135,904
V			V		
121,92	6	731,52	131,689	6	790,134
Kök			KÖk		
32,932	0,6	19,7592	32,591	0,6	19,5546
Köu			Köu		
193,388	0,6	116,0328	211,6484	0,6	126,98904
Összesen:		26332,07			26900,43

A felülvizsgálat során **568** egységnyi aktivitástöbblet keletkezett, amely a későbbi módosítások során felhasználható.