

**Előterjesztés**  
**Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**2023. augusztus ...-i ülésére**

**Kisbér 23059 munkaszámú rendezési tervi eszközök módosítás készítését megalapozó döntés**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Vita-Sütő Kft. kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a rendezési tervet az alábbiak szerint módosítsák.

A Vita-Sütő Kft. egy jövőbeni fejlesztés lehetőségének érdekében szeretné megvásárolni a Kisbér 21 hrsz-ú telek egy részét.

A jelenleg hatályos szabályozási tervben a területre érvényes megengedett legkisebb kialakítható telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a telekszélesség 25 m (Gksz-6 jelű övezet).

A tervezett telekvásárlással járó telekalakítás így nem felel meg a szabályozási tervnek. A 21 hrsz-ú telek tervezett megmaradó területe 910 m<sup>2</sup>, a megvásárolni kívánt telekrész 428 m<sup>2</sup>, ez utóbbi a 22 hrsz-ú telekhez lesz csatolva.

A tervezett telekalakítás akkor tud megvalósulni, ha a megengedett legkisebb telekterület 900 m<sup>2</sup>-re módosul, a megengedett legkisebb telekszélesség legfeljebb 15 m-re (vagy esetleg nem is kerül szabályozásra).

A kérelmezővel történő egyeztetés után az Kisbér 22. hrsz-ú ingatlan zöldfelületi arányai sem megfelelőek ezért az ingatlan dél nyugati részén a Széchenyi utcai telekvégek megvásárlását is tervezi a jövőben. A telek végek Vt-3 jelű építési övezetben vannak, a kérelmező ingatlana Gksz-6 jelű övezetben. Az övezeti határ módosítással teremthető meg a későbbi telekalakítás. A gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezet a településközponti vegyes övezettől 10 méter széles „Telken belüli beültetési kötelezettség” megtartásával.



A fentek alapján azzal a kéressel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a területre vonatkozó szabályozást módosítsák, hogy a tervezett beruházás megvalósulhasson.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet.) 59.§ (2) bekezdése szerint:

- (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének*
- a) a készítés vagy módosítás tényét,*
  - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*
  - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*
  - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.*

A Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint:

- (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -*
- a) a település önkormányzati főépítésze vagy*
  - b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)*
- határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.*

A képviselő-testületnek fentiek értelmében a rendezési tervi eszköz módosítása indítása előtt határozatot kell hozni fenti tartalommal.

Kérelmező a rendezési terv módosítás tervezési költségét vállalja, felvette a kapcsolatot a TALENT-PLAN KFT. településtervezővel, szerződés tervezet mellékletben.

Előterjesztés melléklete:

1. Kisbér településrendezési tervi eszközeinek (msz: 23059) megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés

## Határozati javaslat

**Kisbér Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2023.(...) önkormányzati határozata  
Kisbér Város településrendezési tervének módosításáról (munkaszám: 23059)**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. Rendelet) 59. § (2) bekezdése alapján a képviselő-testület Kisbér Város településrendezési tervének módosítását határozta el (munkaszám: 23059) az alábbi területeken és az alábbi célokból:

A módosítással érintett terület: Kisbér Kossuth Lajos utca Gksz-6 jelű övezet.

A módosítás oka, célja: A területen a Vita Sütő Kft. tervezett fejlesztését kívánja az Önkormányzat támogatni a tervezett beruházásnak megfelelő szabályozás kialakításával.

A településrendezési terv módosítása során Kisbér Város közigazgatási területén új beépítésre szánt területet nem jelöl ki az önkormányzat.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzést a képviselő-testület elfogadja.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jelen határozat melléklete.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

A kivonat hitelül:

Kisbér, 2023. ....

.....  
jegyző

## **Főépítési feljegyzés (a .../2023. (...) önkormányzati határozat 1. számú melléklete)**

### **Kisbér településrendezési terv módosítása (msz.: 23059)**

#### **Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározása**

Kisbér településrendezési terv módosításához (Tervező: Talent-Plan Kft, msz: 23059) kapcsolódóan – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló – 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 3/A.§ (2) bekezdésében, a 9.§ (6) bekezdésében, valamint a 11.§ (6) bekezdésében előírtaknak megfelelően a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

#### **A tervezett módosítás:**

A módosítással érintett terület: Kisbér Kossuth Lajos utca Gksz-6 jelű övezet.

A módosítás oka, célja: A területen a Vita Sütő Kft. tervezett fejlesztését kívánja az Önkormányzat támogatni a tervezett beruházásnak megfelelő szabályozás kialakításával.

Tárgyi módosítások során

- a településfejlesztési koncepcióban módosítás nem szükséges
- a településszerkezeti tervet a módosítás érinti
- a szabályozási tervben módosítás szükséges.

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján

A Korm. rendelet 3/A. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. Kisbér Város 2022. évben elkészítette a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálatát. A megalapozó vizsgálat készítése óta eltelt rövid időre való tekintettel annak aktualizálása nem indokolt. A 2022. évi megalapozó vizsgálat jelen településterv módosításához változtatás nélkül felhasználható.

**AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA ÉS AZ ELHAGYHATÓ  
ELEMELKINDOKLÁSA**

Alátámasztó javaslat tartalmi elemei a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján	Elkészítendő vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
<b>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</b>	
<b>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
<b>1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</b>	
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)  - a terület a hatályos településszerkezeti tervben.  - a javasolt módosítás és indoklása	<i>A módosítással érintett területre kidolgozandó.</i>
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti.</i>
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	<i>Elhagyható, a módosítás településfejlesztési koncepciót nem érinti</i>
<b>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</b>	
<b>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b>	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
<b>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b>	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti.</i>
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti.</i>
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a</i>

javaslatok	<i>javaslati pontot nem érinti.</i>
<b>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b>	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.5. Kerékpáros közlekedés	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
<b>4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK</b>	
4.1. Viziközművek	<i>Elhagyható. A terv léptékében irreleváns tartalmi elem.</i>
4.2. Energiaellátás	<i>Elhagyható. A terv léptékében irreleváns tartalmi elem.</i>
4.3. Hírközlés	<i>Elhagyható. A terv léptékében irreleváns tartalmi elem.</i>
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	<i>Elhagyható. A terv léptékében irreleváns tartalmi elem.</i>
<b>5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b>	<i>Elhagyható, tervezett módosítás a javaslati pontot nem érinti</i>
<b>6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA</b>	<i>Szöveges és rajzos alátámasztás szükséges.</i>
<b>7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	<i>Szöveges és rajzos alátámasztás szükséges</i>
<b>8. BEÉPÍTÉSI TERV</b>	<i>Elhagyható.</i>
<b>9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b>	<i>A jogosult nyilatkozók véleményétől függően készítendő el.</i>

.....  
Lehoczky Zsuzsanna főépítész

---

## **Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság**

A bizottság javasolja a határozati javaslatot elfogadni és a településrendezési eszközök zajvédelmi részét felülvizsgálni.

Kisbér, 2023. augusztus 17.

Andrási Tamás s.k.  
elnök

Pápai Mónika s.k.  
referens