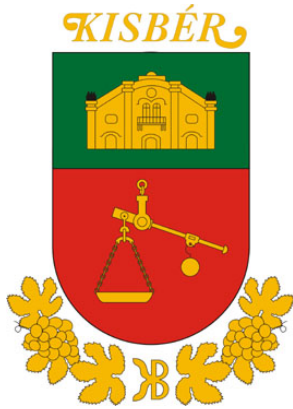


T.P

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; www.talent-plan.hu



Kisbér rendezési terv módosítás Msz.: 23059

Előlap - Jogosultsági számok:

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula
TT1 08-0066

Handwritten signature of Németh Gyula in blue ink, positioned above a dotted line.

Társtervező:

Lakiné O. Renáta
okl. építészmérnök

Tartalomjegyzék:

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Előzmények, összefoglalás a Rendezési tervi eljárásról

Tervezett módosítások bemutatása

A területrendezési tervvel való összhang igazolása

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.)

A város rendezési tervének módosítása a központban található sütőüzem bővítése kapcsán került elindításra.

Változások, a rendezési tervi módosítások leírása

1. módosítás bemutatása

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 m², 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 m², a megvásárolni kívánt telekrész 428 m², ez utóbbi a 22 hrsz-ú telekhez lesz csatolva.

A tervezett telekalakítás akkor tud megvalósulni, ha a megengedett legkisebb telekterület 900 m²-re módosul, a megengedett legkisebb telekszélességet nem szabályozza a terv.

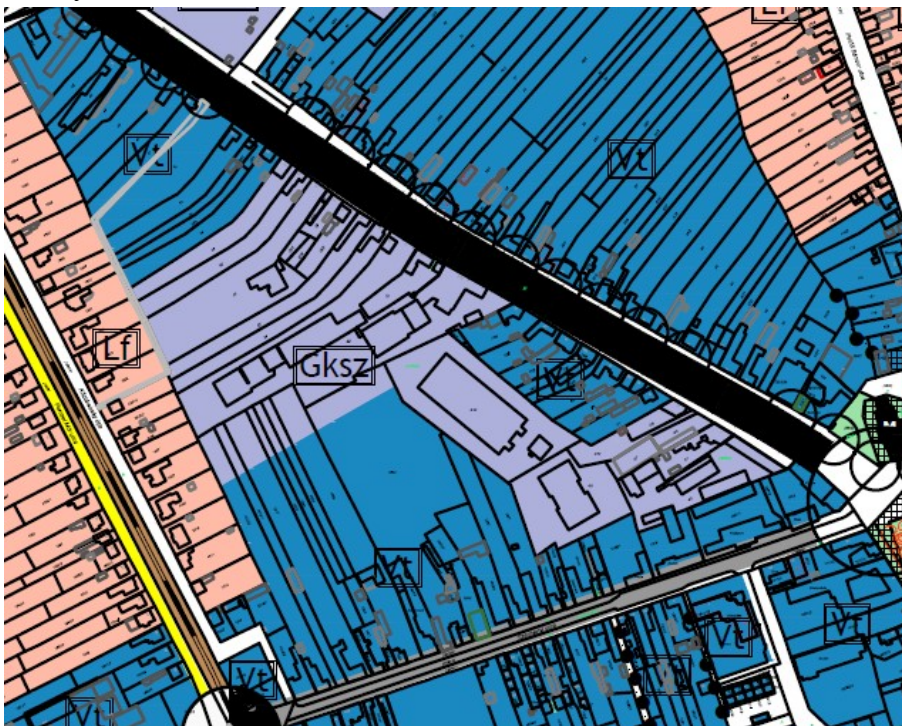
A Széchenyi utca telekvégeit érintő szabályozás is módosul, az övezethatár a Széchenyi utca felé tolódik. Az itt található kertvégeket a Vita-Sütő Kft. megvásárolja a telektulajdonosoktól, és a továbbiakban a sütőüzem gondozza a területet zöldterületként.

Szerkezeti módosítás leírása:

Az övezethatár elmozdításával változik a területfelhasználási egységek határa. A Széchenyi utca kertvégeiből a módosítás után szélesebb sáv tartozik kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási kategóriában.

Érintett helyrajzi számok: 1916/2, 1916/1, 1917, 1918, 1924, 1925, 1926, 1934.

Hatályos szerkezeti terv részlet:



Tervezett módosítás:



Szabályozási koncepció

A sütőüzem területén érvényben lévő övezeti előírások változnak, illetve az övezeti határok módosulnak.

A módosítás csak a telekalakításra vonatkozó előírásokat érinti: a kialakítandó telek legkisebb területe 2000-ről 900 m²-re változik, a kialakítandó telek legkisebb szélessége nem lesz szabályozva.

Az övezeti határ módosításával a beültetési kötelezettség is délebbre húzódik, a szélessége változatlanul 10 méter marad.

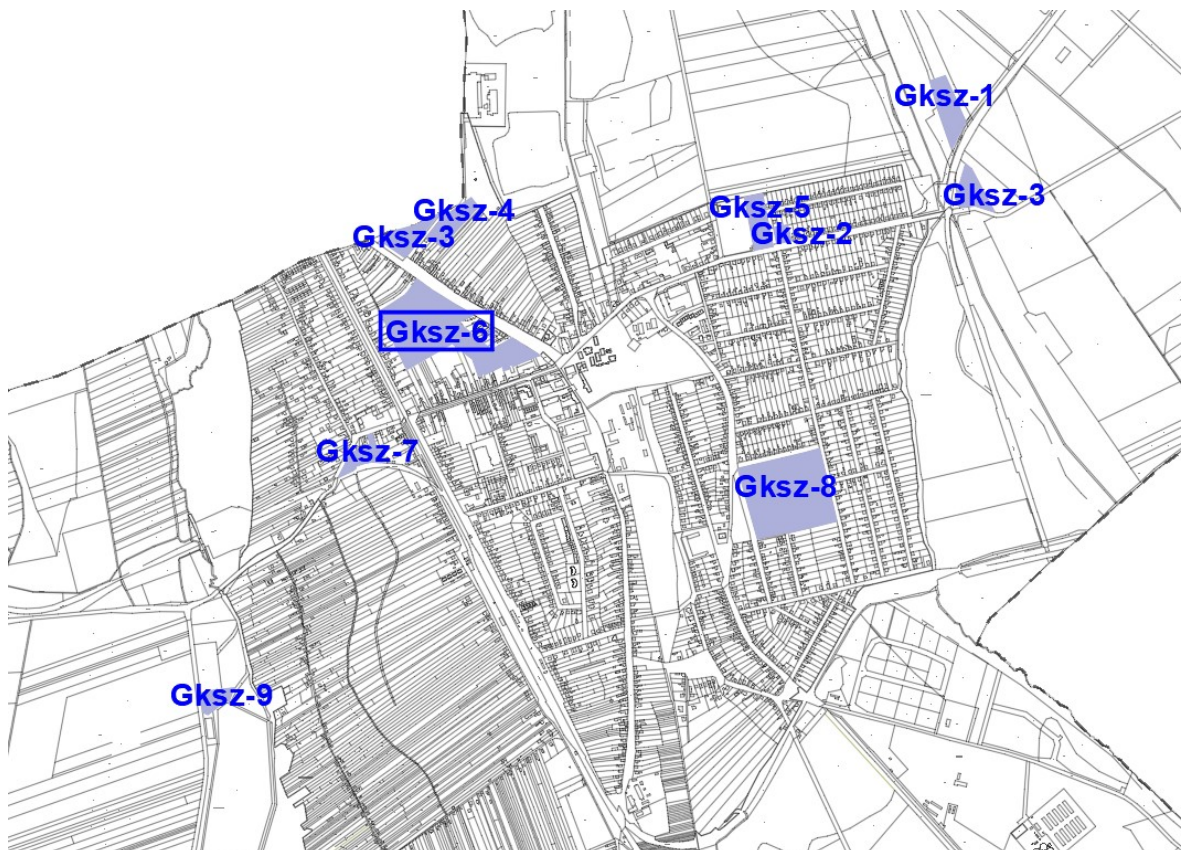
Tervezett új övezeti előírások:

Gksz-6

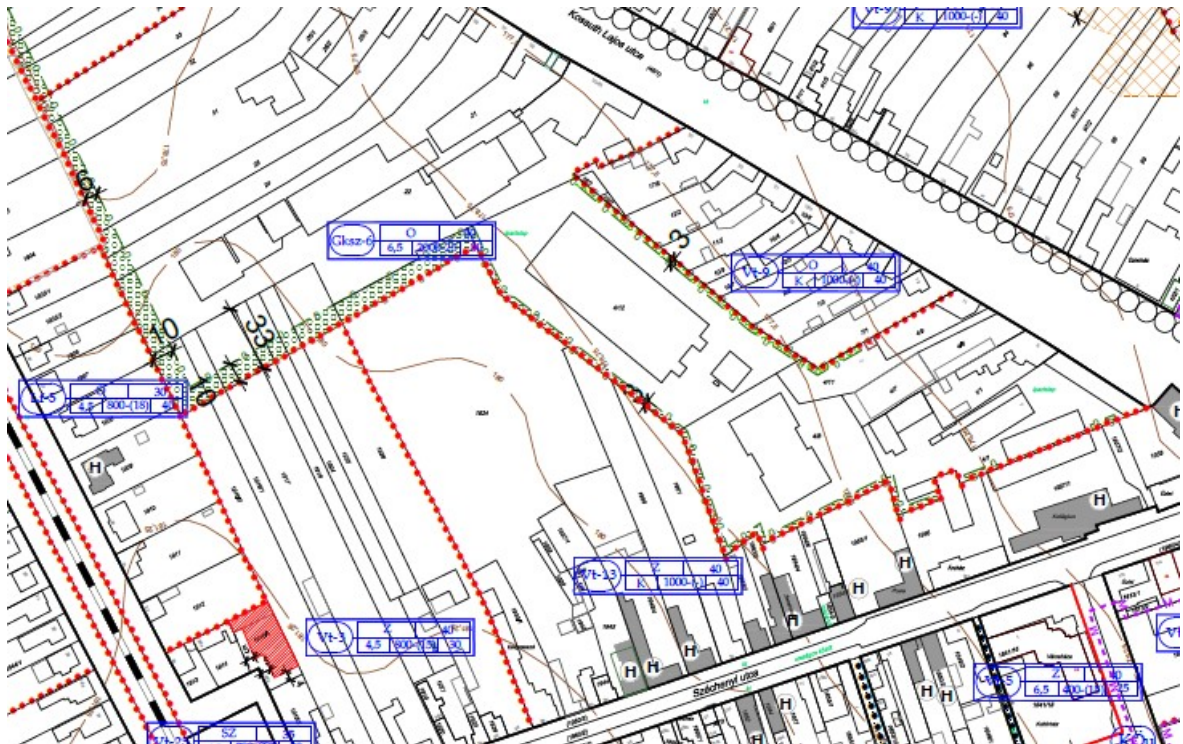
Tervezett beépítés:	oldalhatáron álló
Tervezett legnagyobb beépítés:	50 %
Tervezett min zöldfelület:	30%
Tervezett telekméret:	900
Tervezett telekszélesség:	-
Tervezett legnagyobb épületmagasság:	6,5 m

A Gksz-6 jelű övezet módosítása csak ezt a területet érinti.

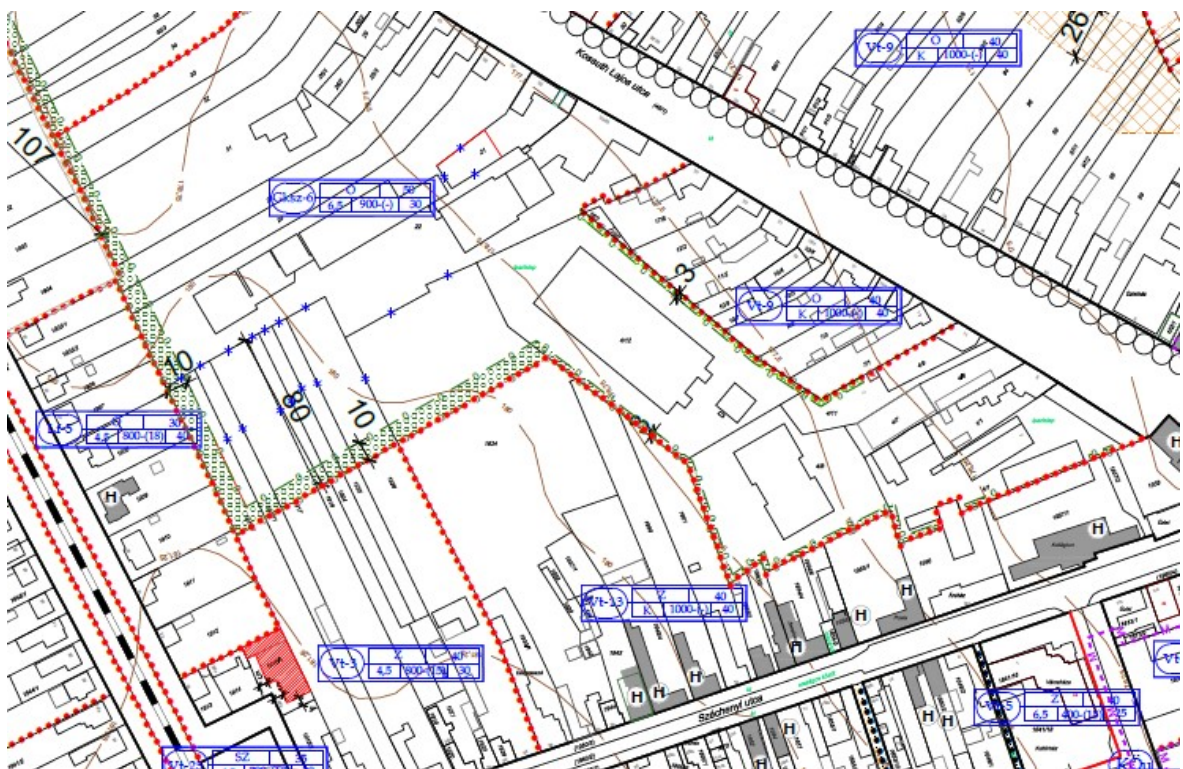
Az alábbi ábrán láthatók Kisbér teljes közigazgatási területén található Gksz területek és övezeti jelük:



Hatályos terv részlet:



Tervezett módosítás:



2. módosítás bemutatása

Kisbér Város pályázati forrásból szeretné a vásártér területét fejleszteni (50/1 hrsz).

A beruházás részeként parkolókat alakítanak ki, amelyek megvalósításához a kapcsolódó közlekedési területet növelni szükséges.

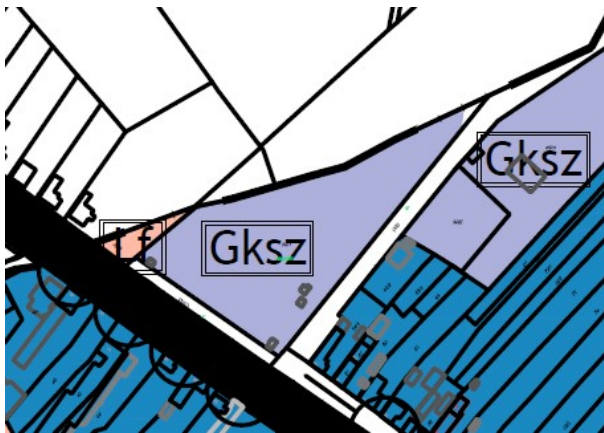
A parkolók benyúlnak a piac telkére, telekhatár rendezés csak szabályozási terv (közterület szabályozás) módosítást követően lehetséges. Az útépitési engedélyezést követően meg kell kezdeni az ehhez szükséges módosítást, tervezést, hogy a forgalomba helyezésig már tartalmazza a szabályozási terv a közterület (út) szélesítést. A telekalakításhoz az állami főépítész nem fog hozzájárulni, ha a módosítás nem történik meg.

A tervezett módosítással a közlekedési terület szabályozási szélessége növekedni fog, így lehetővé válik az 52 hrsz-ú út és az 50/1 hrsz-ú vásártér telke közötti telekhatár-rendezés.

Szerkezeti módosítás leírása:

Az övezethatár elmozdításával változik a területfelhasználási egységek határa. A vásártér egy része kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből (Gksz) közúti közlekedési területté (KÖu) minősül át.

Hatályos szerkezeti terv részlet:



Tervezett módosítás:

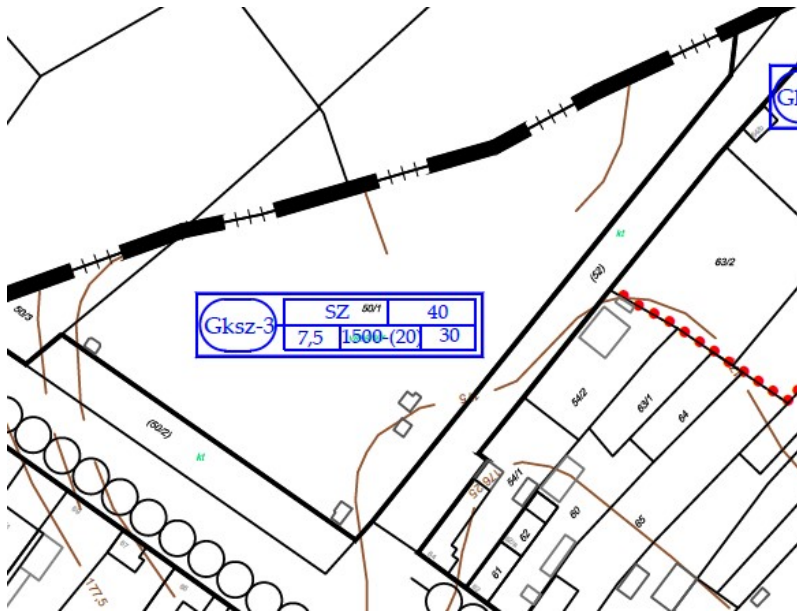


Szabályozási koncepció

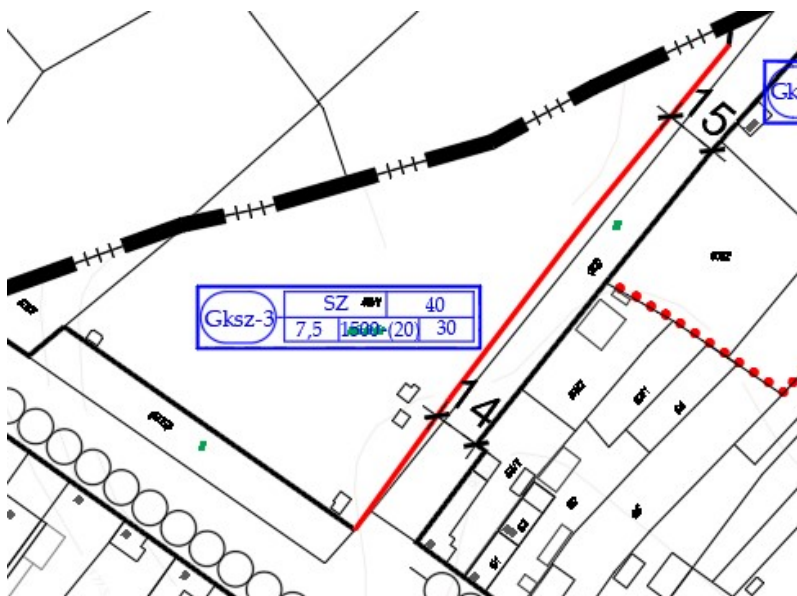
A vásártér területén érvényben lévő övezeti előírások nem változnak, csak a közterület határa módosul.

A tervezett szabályozási szélessége az útnak így ~14,0-15,0 méter között változik.

Hatályos terv részlet:

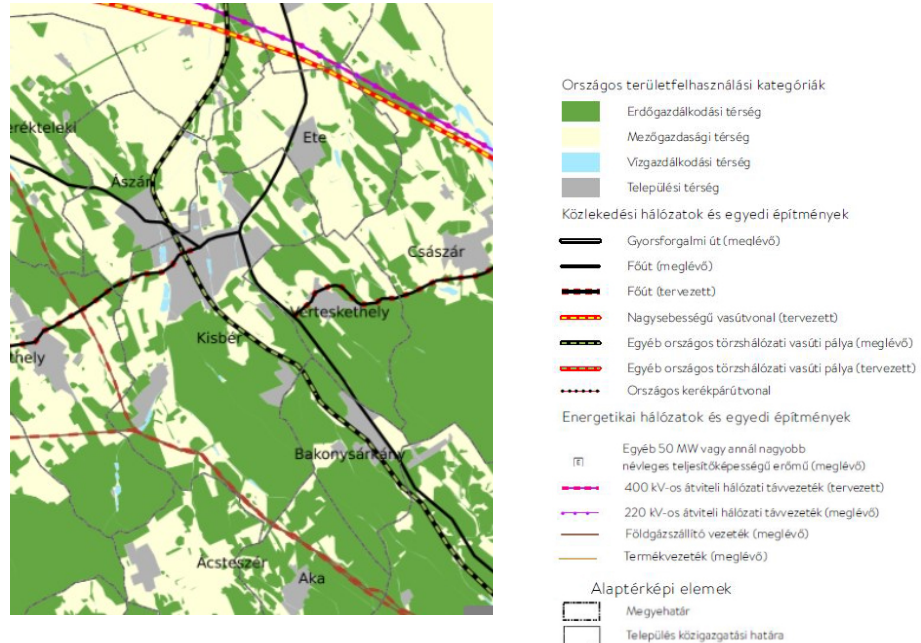


Tervezett módosítás:



A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Országos Területrendezési Terv (OTrT)



Az ország szerkezeti terve (Részlet, forrás: ony.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):

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

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya:

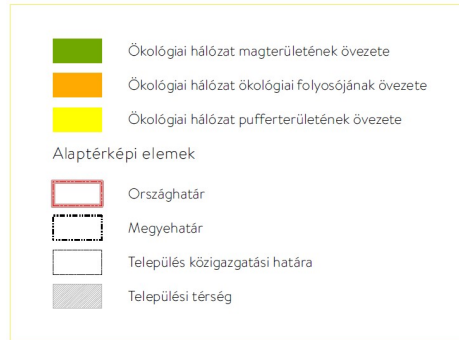
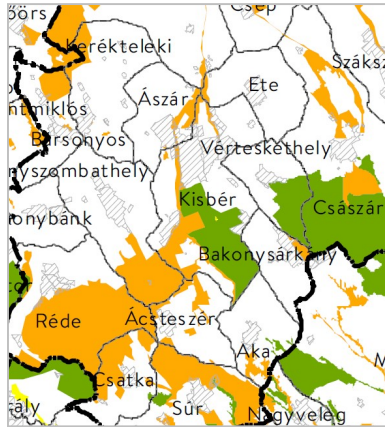
- 5: Székesfehérvár – Komárom (Rendező)

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

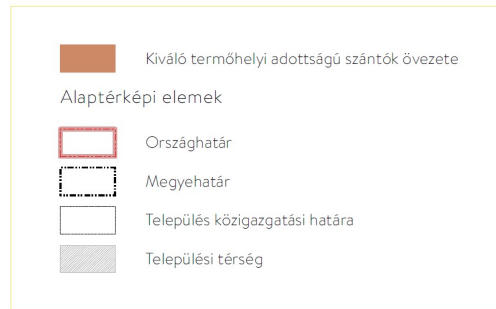
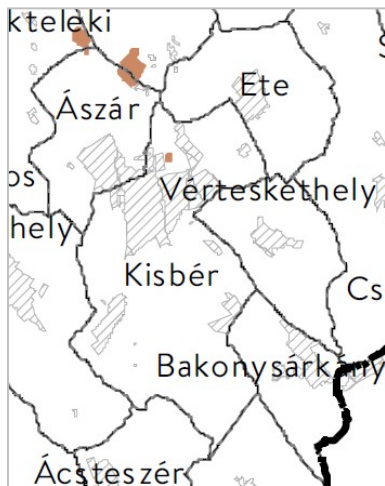
Földgázszállító vezeték (tervezett):

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

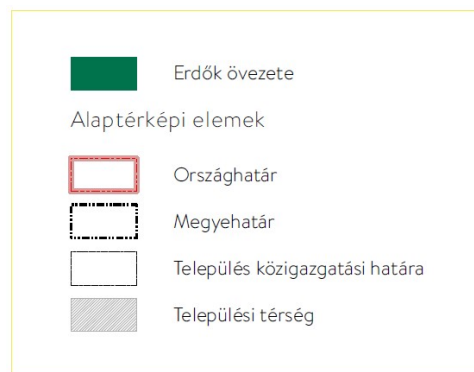
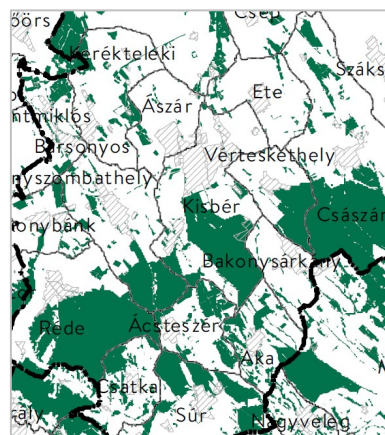
A települést érintő országos övezetek az OTrT szerint:



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



Társégi szerkezeti terv (Részlet)

Kisbér a következőkben érintett:

Energiahálózatok:

- Társégi 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 transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- Vasúti mellékvonal

Kerékpárút hálózatok

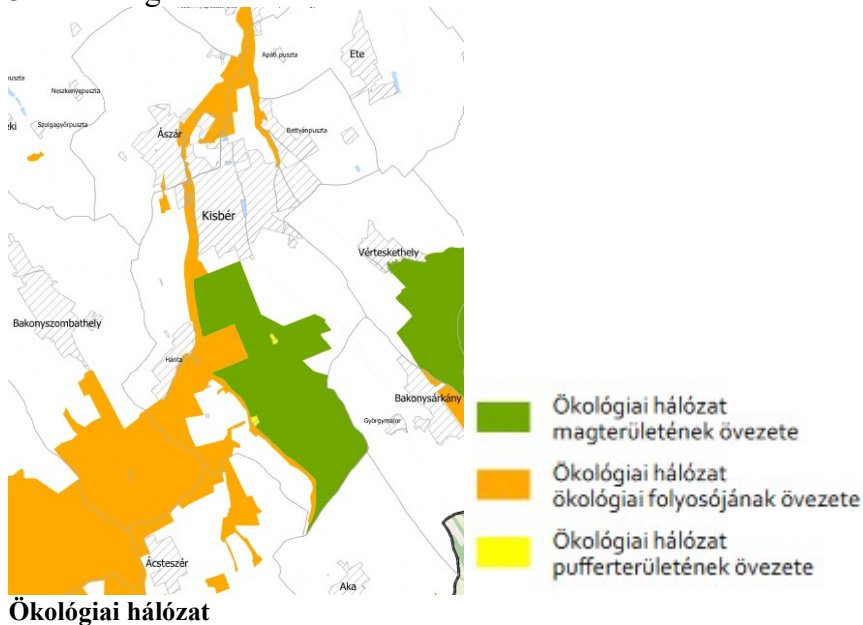
- Térségi kerékpárútvonal - tervezett

Térségi területfelhasználási kategória

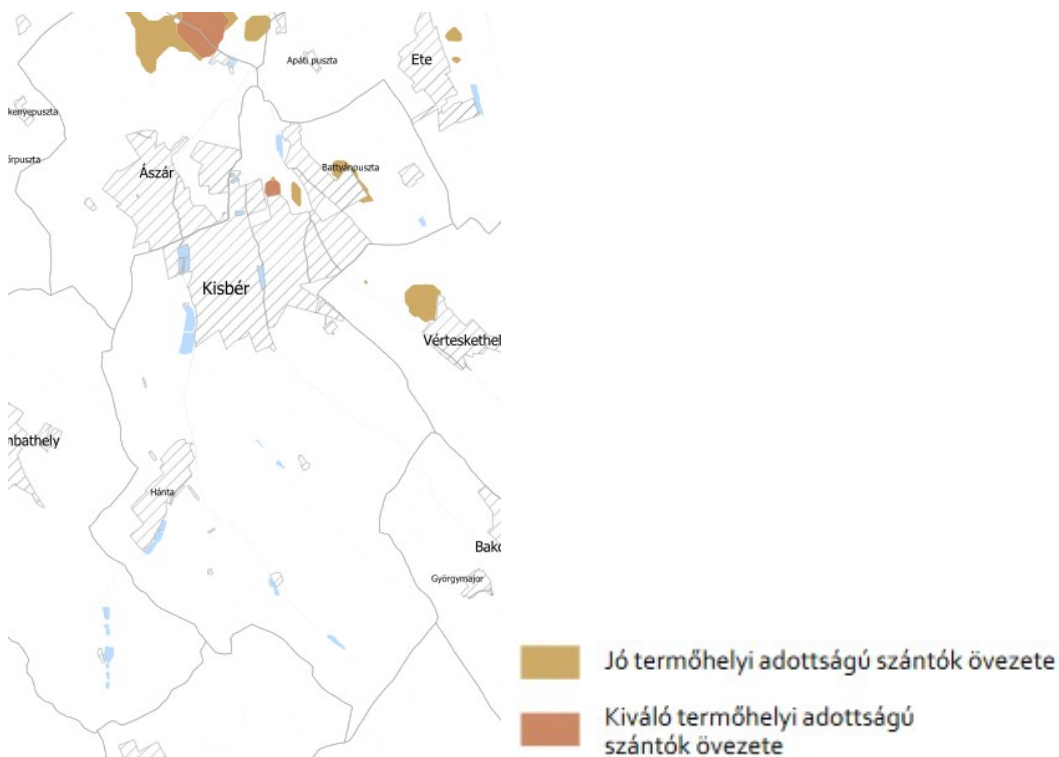
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség
- sajátos területfelhasználású térség

A települést érintő térségi övezetek az OTrT szerint:

3.1. Ökológiai hálózat



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



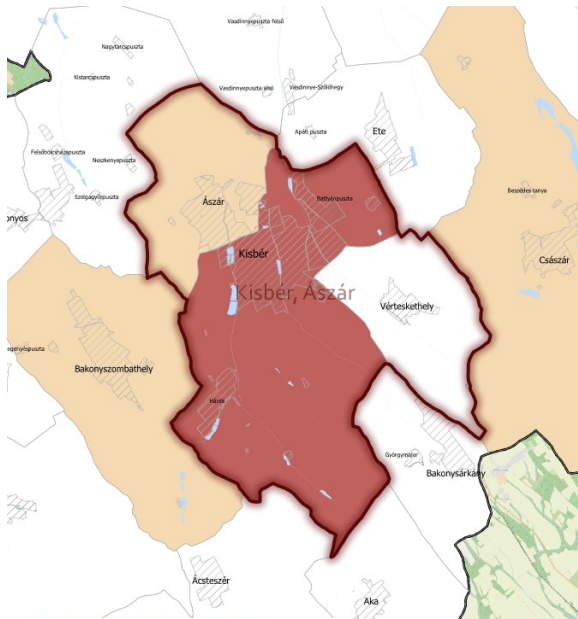
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3.4. Tájképvédelmi terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete

3.11. Térszervező települések övezete



Szabályozási elemek

Térszervező települések

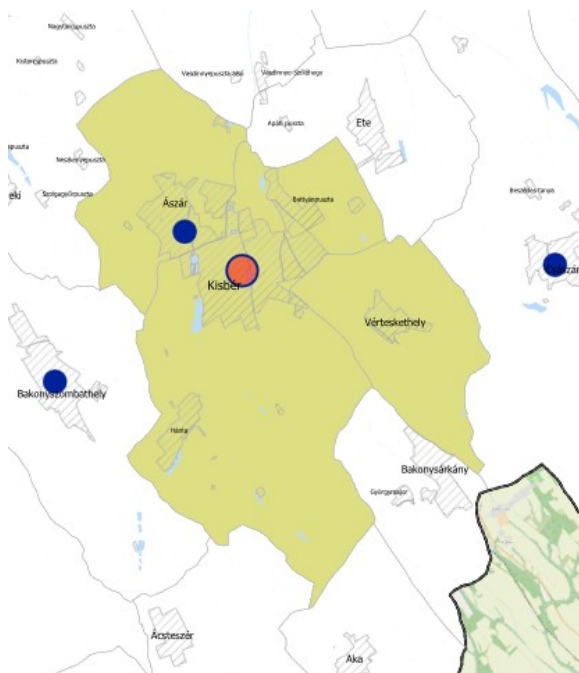
- Regionális szerepű térszervező város
- Térségi szerepű térszervező város
- Mikrotérségi központ

Tájékoztató elemek

- Térségi együttműködések

Térszervező települések övezete

3.12. Térségi együttműködések



JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek

Térségi együttműködések

- Bábolna és térsége
- Komárom és térsége
- Kisbér, Ászár
- Esztergom és térsége
- Tát és térsége
- Nyergesújfalu és térsége
- Tatabánya és térsége
- Tata és térsége
- Oroszlány és térsége

Alaptérképi elemek

- Települési terület
- Vízfelület, vízfolyás
- Településhatár
- Megyehatár
- Országhatár

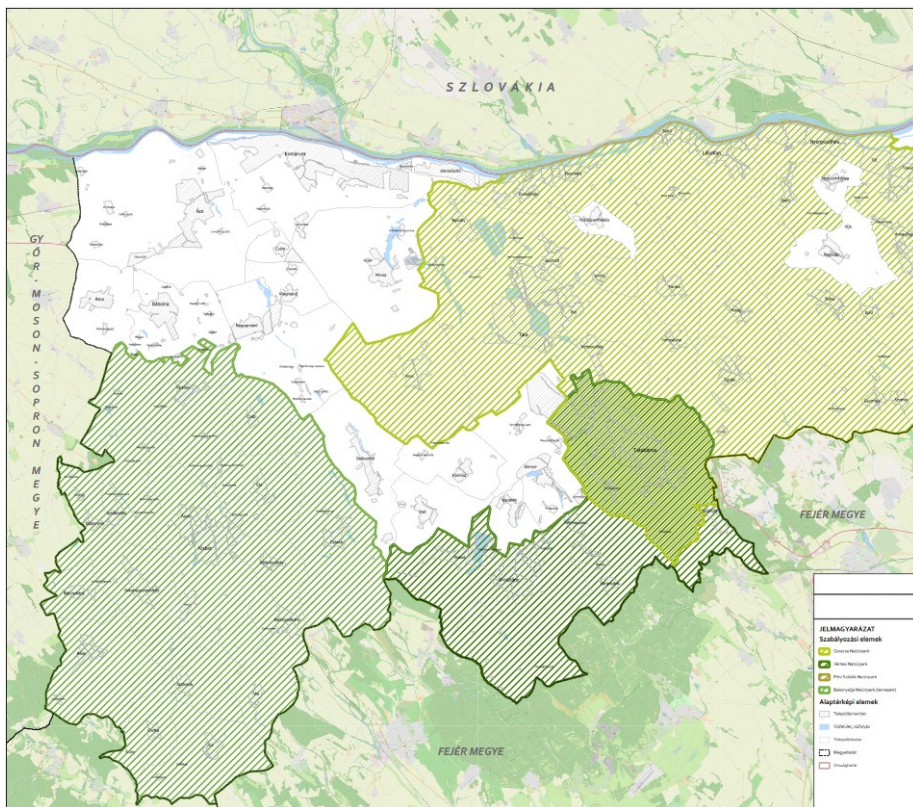
Tájékoztató elemek

Térszervező települések

- Mikrotérségi központ
- Térségi szerepű térszervező város
- Regionális szerepű térszervező város

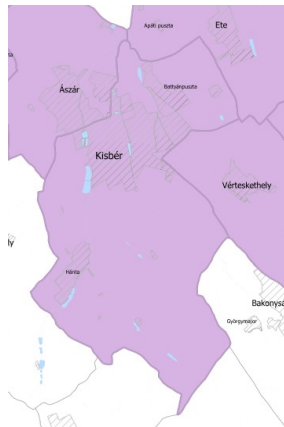
Térségi együttműködések

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.		Natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezete	Gerecse Natúrpark		
			Bakonyalja Natúrpark (tervezett)		X
			Vértesi Natúrpark		
3.14.		Pilisi Sziklák Natúrpark			
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	

A tervezett módosítás a megyei területrendezési tervi övezetek elhatározásaival nem ellentétes.