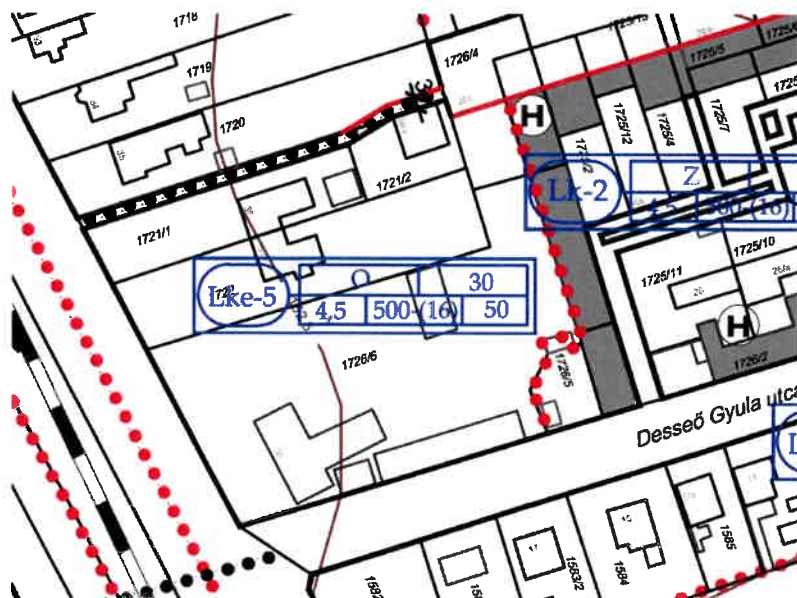


**Kisbér rendezési tervek módosítására vonatkozó
Tervezési ajánlat 1. sz. melléklete
2025. 06.05.**

1. Csótár Zsófi kérelme: sarok telek - telekalakítás - 1726/6 hrsz

A 1726/6 hrsz társasházakat szeretnének építeni. A szomszédos helyi védett épület egy szakasza a 1726/6 hrsz-ú telken helyezkedik el. Az engedélykérelem feltétele a telek rendezése.



Hatályos szabályozás részlet

Kérték, hogy az övezethatár kerüljön át a szomszédos 1725/2 hrsz-ú telekkel közös telekhatárra.

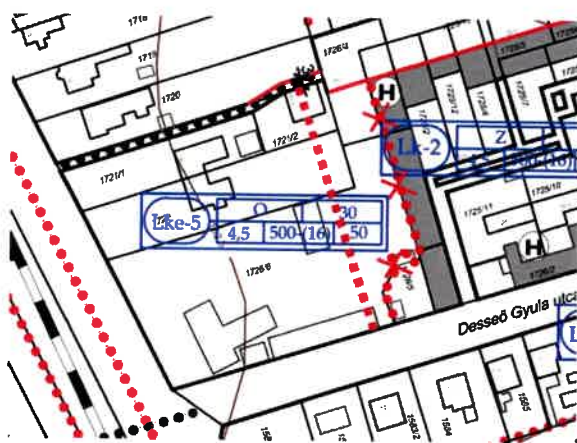


Földhivatali állapot részlet

Tervezett beépítés:



Tervezett szabályozás vázlat – ábra:



A beépítési terv alapján a tervezővel egyeztetve az a megoldási javaslat született, hogy a terven „A” és „B” betűvel jelölt telkek határán futna az Lke-5 és az Lk-2 övezet határa.

Így az övezethatár nem érintene épületet. Az övezeti előírások nem változnak a tervezési területen.

2. Angolkert módosítása



Részlet a hatályos szabályozási tervből

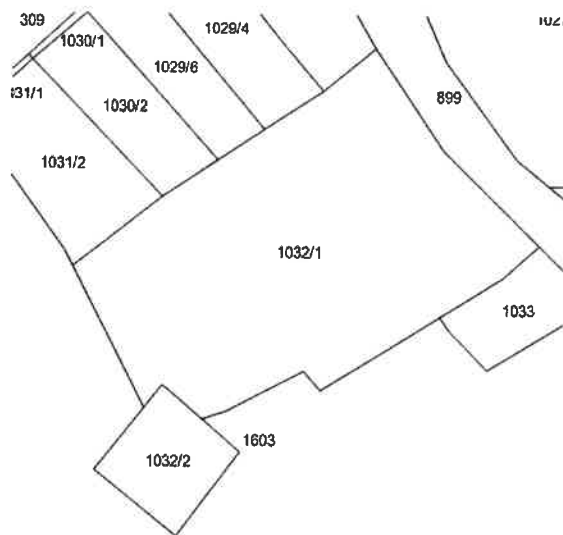
Zöldterületet szeretnének megszüntetni, valamilyen különleges beépítésre nem szánt területté válna a 1032/1 hrsz-ú telek.

A területen tűzép és vendéglátóegység is működik. Elég a 10 %-os beépítés. A kialakult állapottal talán védhető.

Azt javasoljuk, hogy a kérelmezők készítsenek egy egyszerűsített tanulmánytervet, vagy legalább egy beépítési vázlatot és a kívánt funkciókat mutassák be. Ha javítana az elképzelésük a kívánt helyzeten, az segíthetné a módosítás indoklását.

Méptv 7.§(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

A szomszédos 1032/2 hrsz-ú terület a vízmű területe. Itt telekhatárt szeretnének rendezni. A terület kb. ¼-én van a vízműnek csak területigénye, ez közműterületbe kerülne, a többi maradna közpark (Zkp). A pontos megosztási tervet még nem láttam.



3. Gazdasági területek kijelölése

A Muskátli utca és a Komáromi utca közötti teljes tömb falusias lakóövezetben van. Légifutó alapján a beépítés és a funkciók változatosak. A tömb belsejében gazdasági épületeket építettek, ezek az épületek nem szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban. A hatályos helyi építési szabályzatnak nem felel meg a beépítés.

Érintett hrsz ek: 197/2; 204/10; 205/1 hrsz.

Az önkormányzat javasolja, hogy a valóságnak megfelelő kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) legyen kiszabályozva a tömb érintett részén.



A délnyugat felől szomszédos 196/2 és 197/1 hrsz-ú telkeket is talán ehhez az övezethez kellene csatolni.

Részlet a hatályos szabályozási tervből:



Légifotó:



4. TKR felülvizsgálata és bedolgozása a HÉSZ-be az 1-3 pontokkal közös eljárásban:

Az érvényes jogszabályok előírásainak megfelelően Településképi Rendelet visszavonásával párhuzamosan annak bedolgozása a Helyi Építési Szabályzatba.

Ezen módosítás csomaggal kezelhetőek lennének a -múlt évben hozott- reklámhordozókkal és a helyi védett természeti értékekkel kapcsolatos jogszabályváltozások lekövetése, valamint a hivatkozott rendelet tartalmi elemeinek felülvizsgálata is.

Összeállították:

Lakiné Oláh Renáta	Németh Gyula
településtervező	vezető településtervező

Győr, 2025.06.05.

