

. sz. Előterjesztés
Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. ...-i ülésére

**Kisbér 25085 munkaszámú településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó
döntés**

Tisztelt Képviselő-testület!

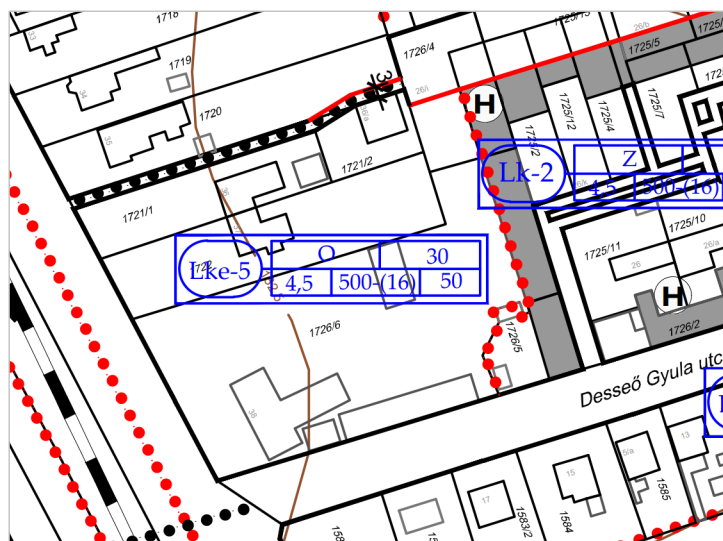
A hatályos településrendezési tervet érintően módosítási igény jelentkezett az alábbi 4 pont szerint:

1. övezethatár módosítás a Desseő Gyula utca és a Köztársaság út sarkán a kertvárosias lakó és a kisvárosias lakóövezetek között.
2. A kastélykert északkeleti részének módosítása, különleges kereskedelmi és szolgáltató terület övezet és közműterület övezet kijelölése.
3. A Muskátli utca és a Komáromi utca falusias lakó tömbjében a működő vállalkozásokat figyelembe véve kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése.
4. A magasabb rendű jogszabályok előírásainak megfelelően a településképi előírások bedolgozása a helyi építési szabályzatba. (Csak a rendelet szövegét érinti.)



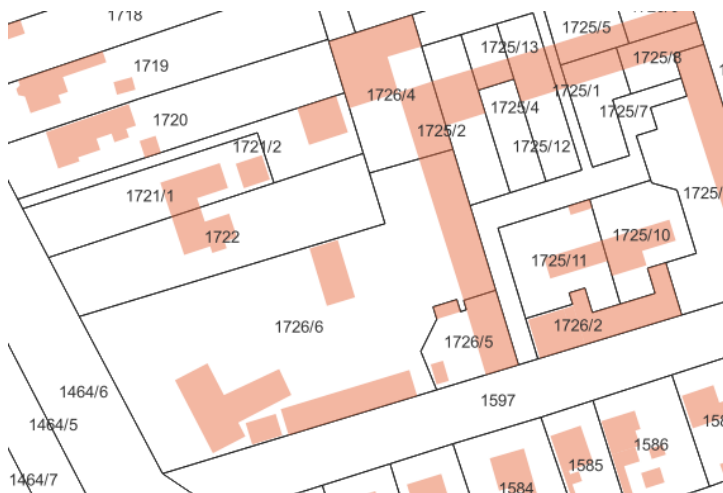
1. módosítás bemutatása

1. A 1726/6 hrsz-ú saroktelek szabályozásának módosítása



Hatályos szabályozás részlet

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.



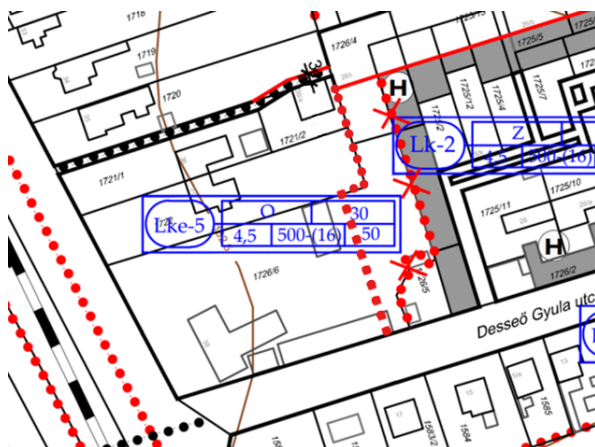
Földhivatali állapot (részlet)

A kérelemben az állt, hogy az övezethatár kerüljön át a szomszédos 1725/2 hrsz-ú telekkel közös telekhatárra. Ekkor azonban az épületet vágná el az övezethatár.

Tervezett beépítés:



Tervezett szabályozás - ábra:



A beépítési terv alapján a tervezővel egyeztetve az a megoldási javaslat született, hogy a beépítési terven „A” és „B” betűvel jelölt telkek határára kerül át az Lke-5 és az Lk-2 övezetek közötti övezethatár vonal.

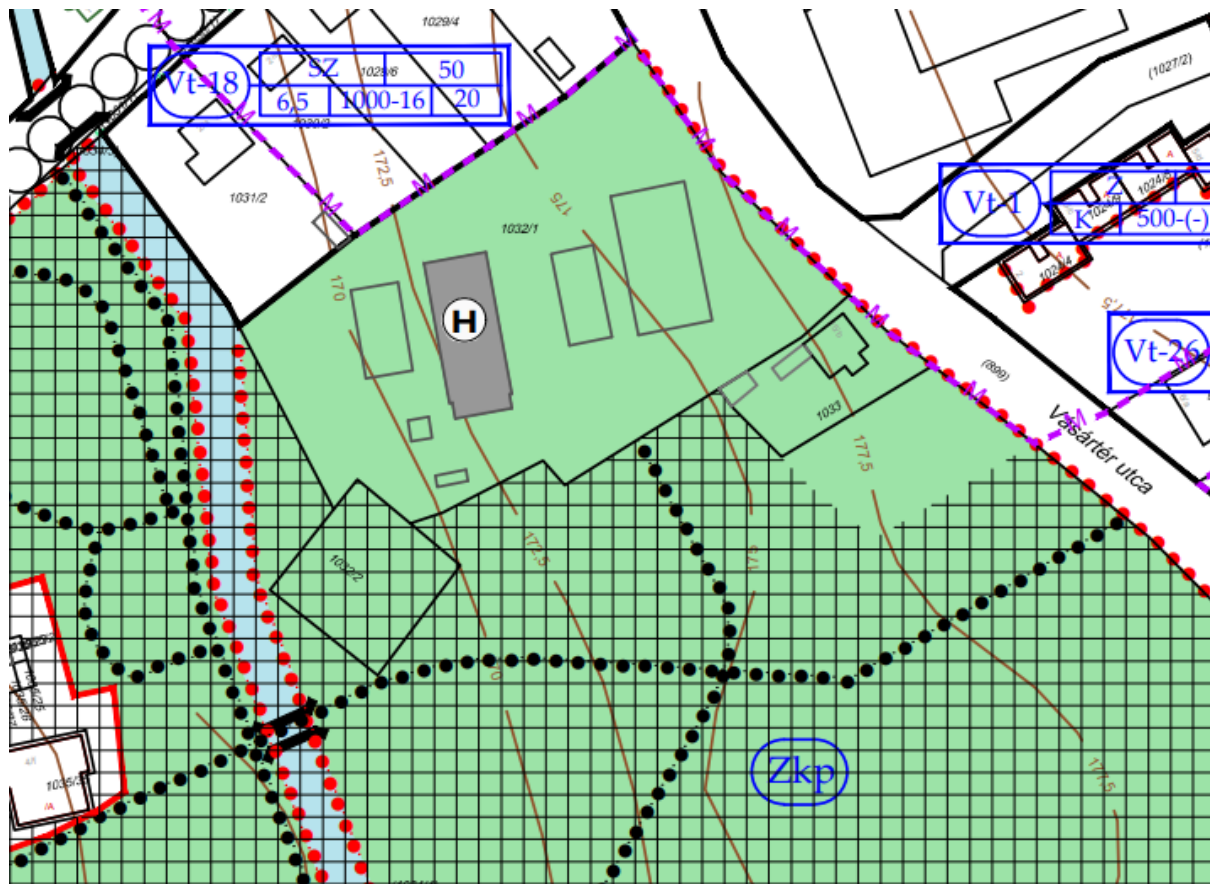
Így az övezethatár nem érintene épületet. Az övezeti előírások nem változnak a tervezési területen.

A tervezett módosítás a szerkezeti tervet nem érinti.

Az övezetekre vonatkozó előírások változatlanul érvényben maradnak, csak az övezethatár vonal helye változik.

The image is a cadastral map of a residential area in Debrecen, Hungary. It shows several plots of land, some of which are highlighted with blue boxes and labels. Two plots are labeled 'Lke-5' and 'Lk-2'. A red dotted line runs along the left side of the map, and a red solid line runs along the top right. The map includes various building footprints, roads, and other geographical features. The text 'Desső Gyula ut' is visible at the bottom right.

2. módosítás bemutatása



Részlet a hatályos szabályozási tervből

A hatályos rendezési terv 1032/1 hrsz-ú telket zöldterület, közpark övezetbe sorolja.

A terület tulajdonosa kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a terület szabályozását a tulajdonosi viszonyoknak megfelelően módosítsák.

A város rendezési tervét 2000-ben hagyták jóvá. A területen ekkor a Hungaromill Rt. működött. Az akkori rendezési terv célul tűzte ki a kert északkeleti részéről a beépítésre szánt területek visszaszorítását, a telket azonban nem vásárolta meg, és azóta is magántulajdonban van.

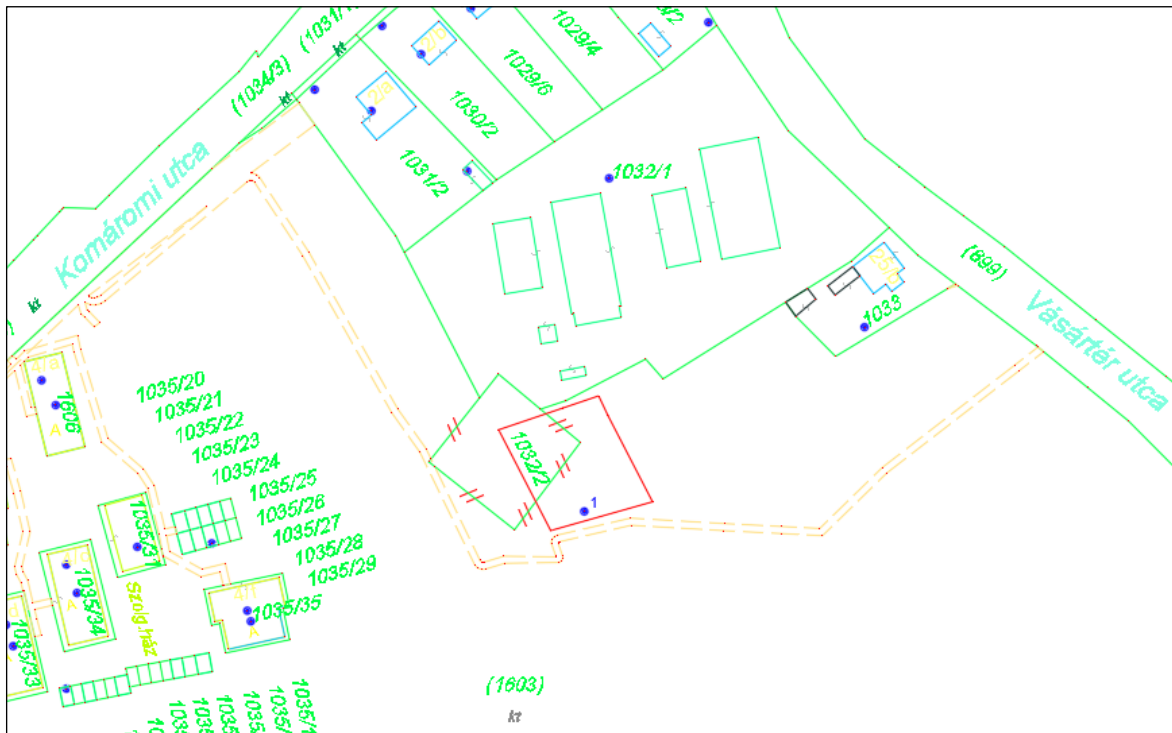
A terület beépítése még a múlt század közepén megtörtént.

A kérelemnek megfelelően a területet az önkormányzat a továbbiakban nem közterületként kívánja szabályozni.

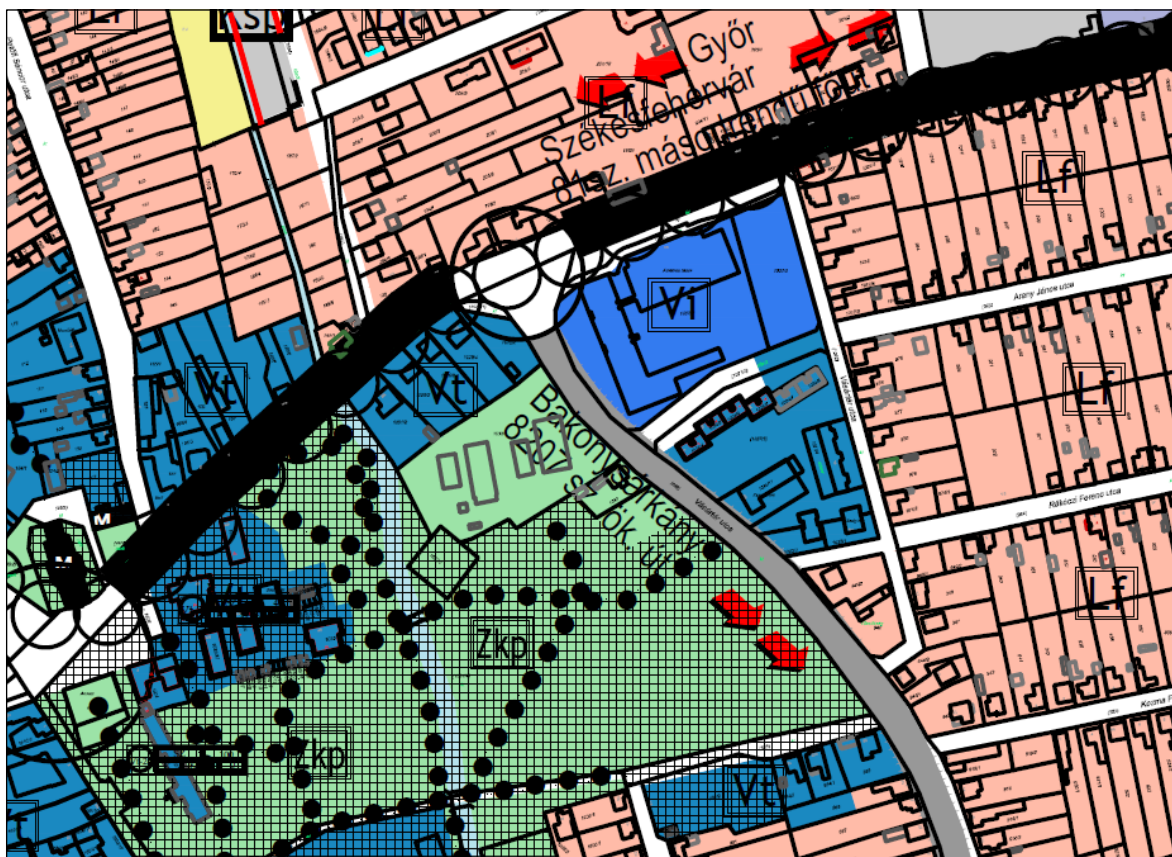
A területhasználat szerint egyedi beépítésre nem szánt terület kijelölése javasolt.

Jelenleg a területen tűzép és vendéglátóegység is működik, ezért különleges beépítésre nem szánt gazdasági, szolgáltató övezet kijelölése javasolt.

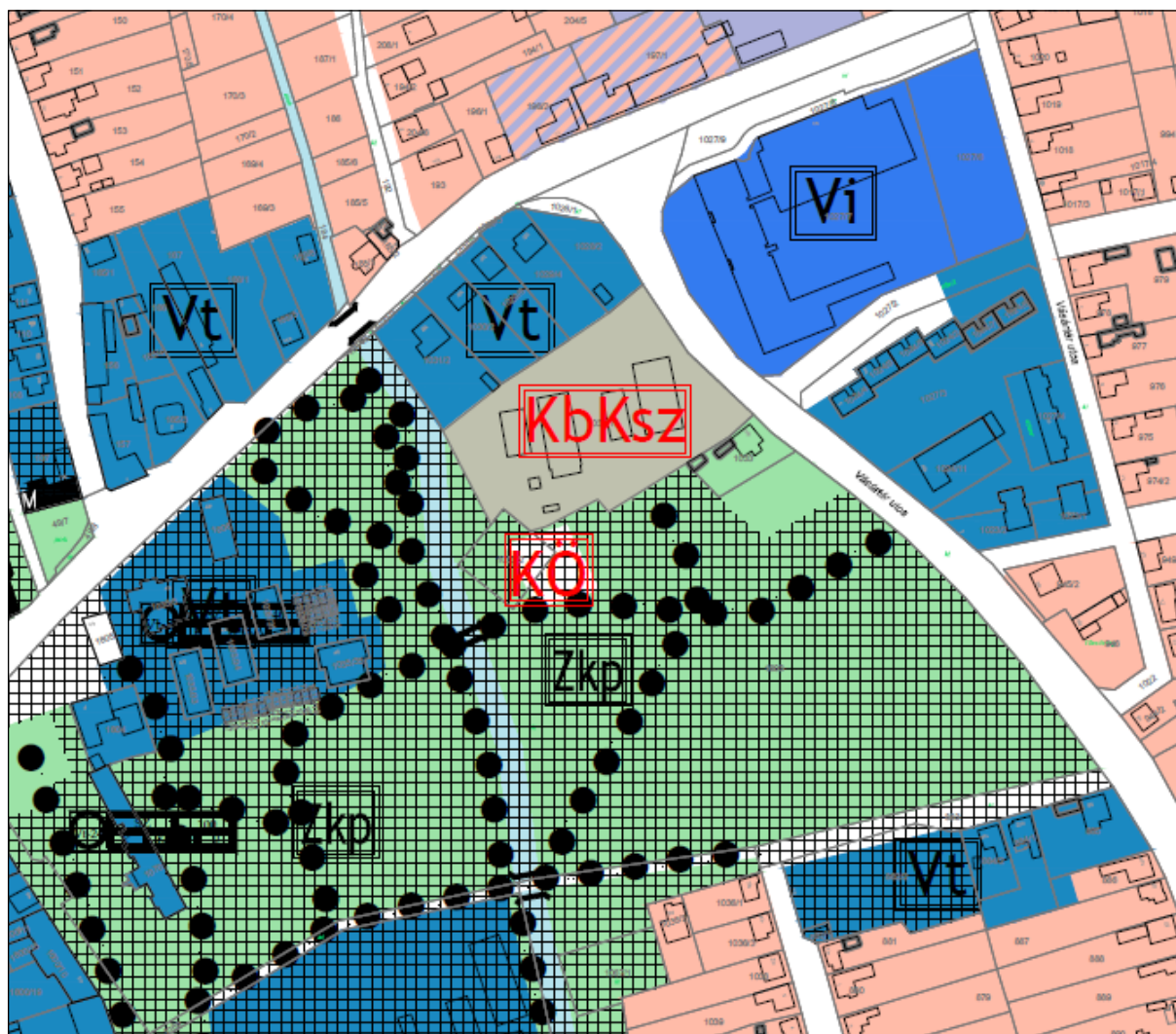
A szomszédos 1032/2 hrsz-ú terület a vízmű területe. Itt telekhatárt szeretnének rendezni. A terület kb. $\frac{1}{4}$ -én van a vízműnek csak területigénye, ez közműterületbe kerülne, a többi maradna közpark (Zkp). Ezt felmérési rajz alapján szükséges korrigálni.



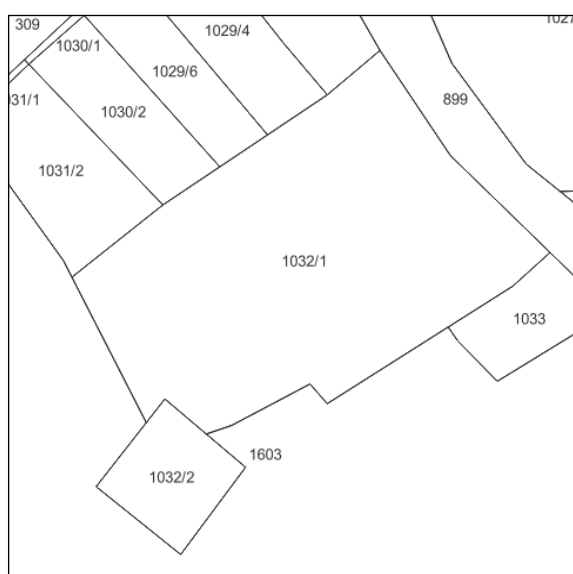
Hatályos szerkezeti terv részlet:



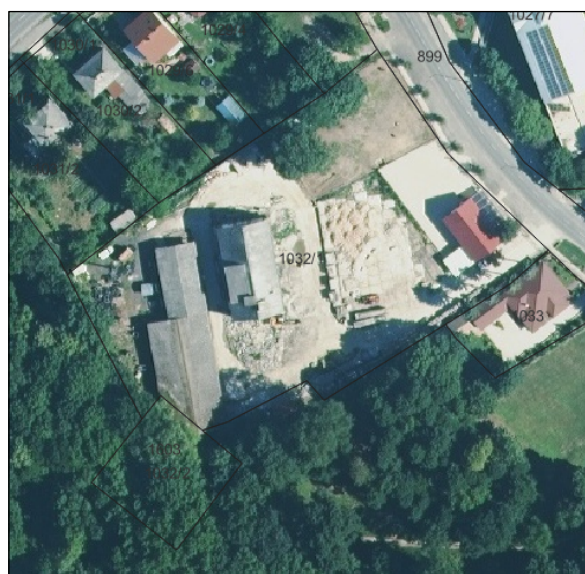
Tervezett szerkezeti terv



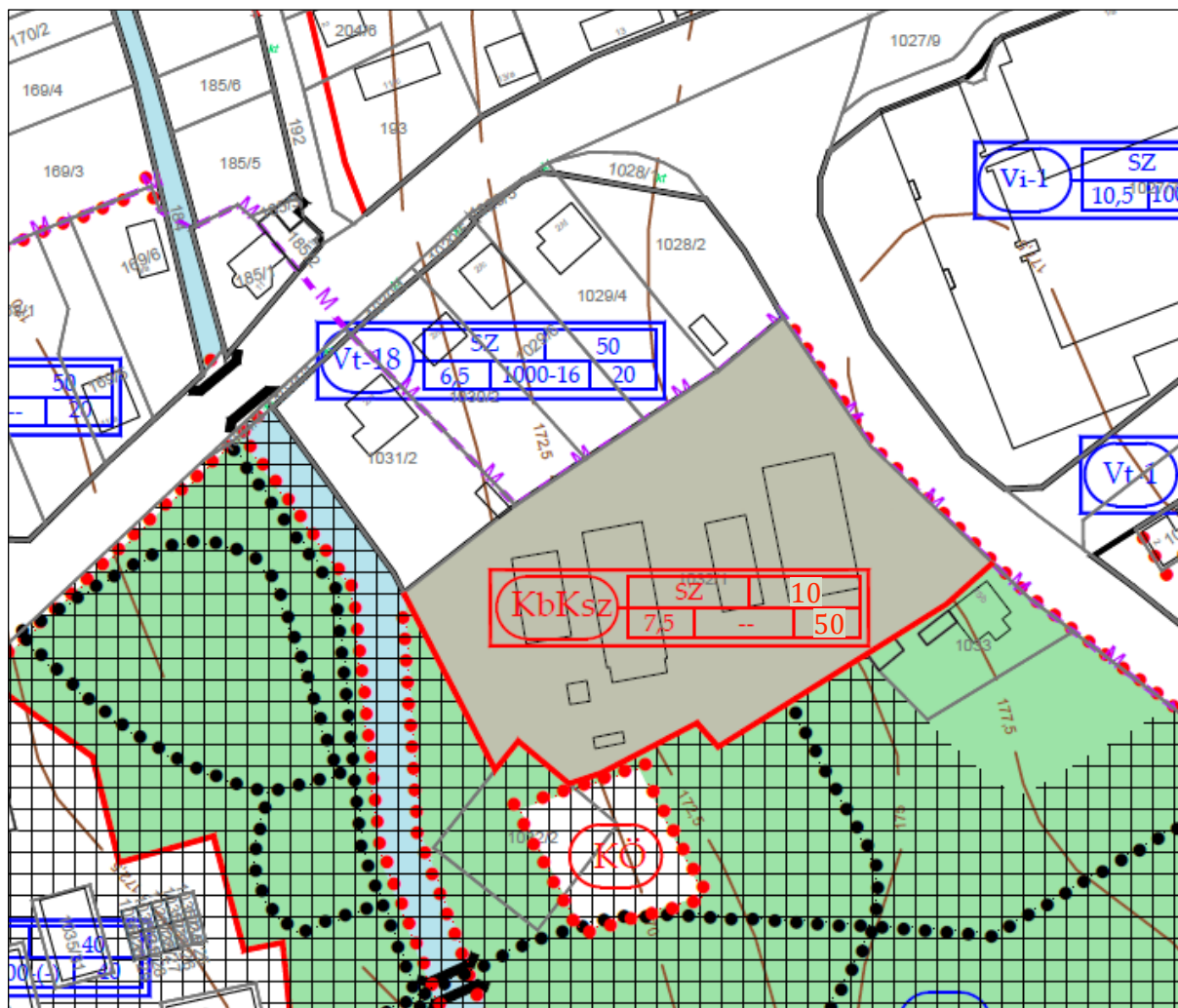
Földhivatali állapot részlet



Légifotó



Tervezett szabályozás részlet:



Új övezet előírásai:

Az övezetre vonatkozó szabályozási előírások az alábbiak:

Övezet: Különleges beépítésre nem szánt kereskedelmi, szolgáltató terület (KbKsz)

Beépítési mód: szabadon álló

Legnagyobb beépítettség: 10 %

Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m (helyi védett épület magassága kialakult)

Legkisebb kialakítható terület: -

Legkisebb telekszélesség: -

Legkisebb zöldfelület: 50%

3. módosítás bemutatása

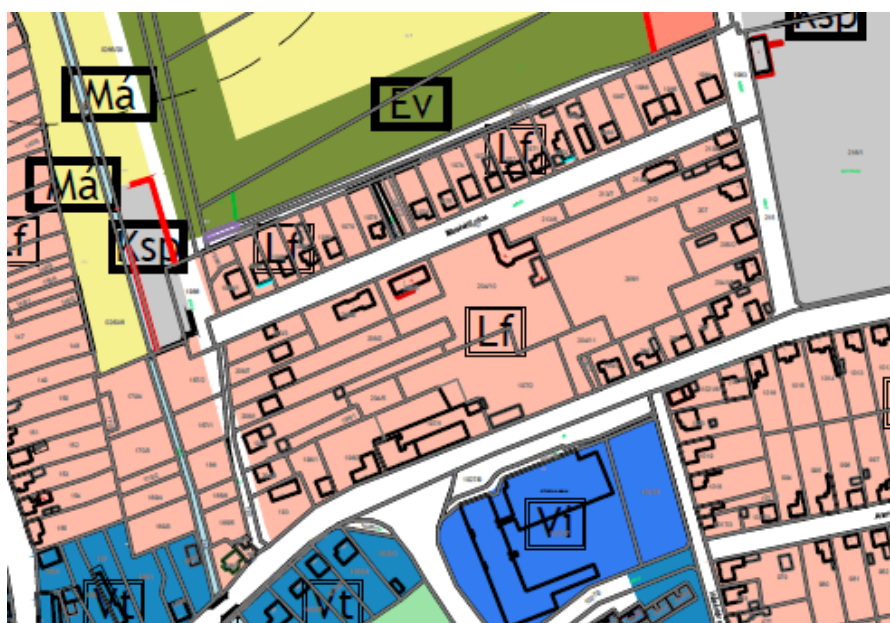
A Muskátli utca és a Komáromi utca közötti teljes tömb falusias lakóövezetben van. Légi fotó alapján a beépítés és a funkciók változatosak. A tömb belsejében gazdasági épületeket építettek, ezek az épületek nem szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban. A hatályos helyi építési szabályzatnak nem felel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

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

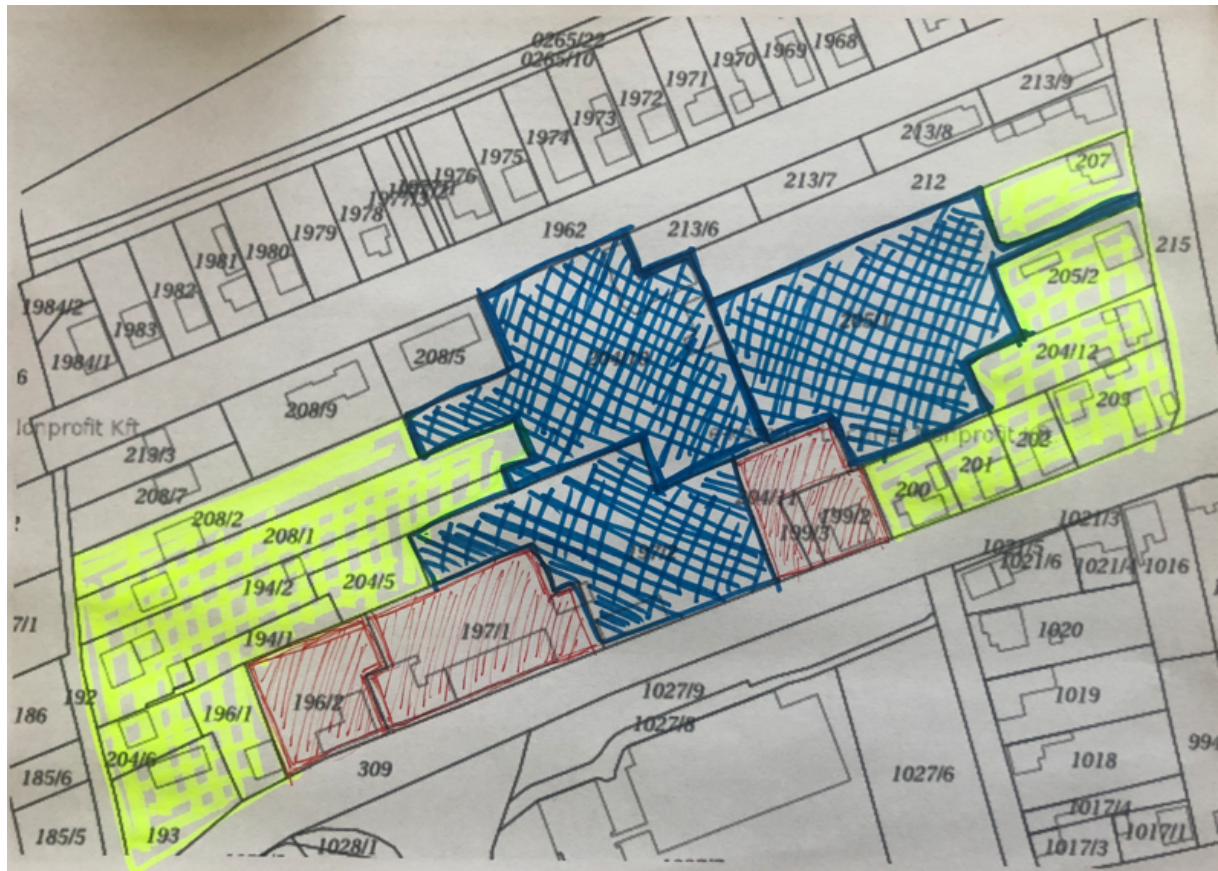
Az önkormányzat javasolja, hogy a valóságnak megfelelő kereskedelmi szolgáltató funkciókat támogassák a tömbben, tekintettel a kialakult állapotra, de településképi szempontból inkább a településközponti vegyes terület besorolást tartja megfelelőbbnek.



Hatályos szerkezeti terv részlet:



Megvizsgálva a területet az alábbi szempontokat javasoljuk figyelembe venni:



A késsel jelölt területeken szerepelnek a kérelemben, mint tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.

A pirossal jelölt területek arculata is inkább a késsel jelöltekhez hasonló, nem lakó jellegű, és nem is abba az irányba tart.

A sárgával jelölt területek egy további elmélkedés, ami együtt értendő a többi színnel.

A tömbben jelenleg működő funkciók alapján javasolt egy egységes tömbben, a Muskátli utcai sor kivételével egyben településközponti vegyes (Vt) területet kijelölni. (Tehát a kék-piros-sárga területek együtt)

A Muskátli utca északi oldal egyértelműen falusias és a jövőben még a déli oldalán is (egy más, utcára merőleges telekosztással) ki tudna alakulni egy falusias vagy kertvárosias kép.

A Muskátli utca tervezett teleksorát a telekszerkezet alapján kertvárosias lakóterületbe javasoljuk sorolni.

This technical drawing shows a residential area with various building footprints, streets, and utility lines. The drawing includes numerous annotations in blue and red boxes, such as 'LF-13', 'KÖu', 'Lke', 'Vt-16', 'Vi-1', and 'SZ'. It also shows street names like 'Muskátulca' and 'Városház' and various numerical values and dimensions.

Légifotó:



Utcaképek a Komáromi utca felől:



4. módosítás bemutatása

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 94.§ (2) bekezdése alapján a települési önkormányzat a településkép védelmét a helyi építési szabályzatban biztosítja:

„(2) A települési önkormányzat, a főváros esetében a kerületi önkormányzat a településkép védelmét a helyi építési szabályzatban – vagy a 81. § (7) bekezdésében meghatározott esetekben az ott meghatározott módon – településképi követelmények meghatározásával, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával, valamint önkormányzati településkép-értékesítési eszközök szabályozásával biztosítja.”

Az átmeneti rendelkezések erre vonatkozóan:

„229.§ (6) Az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni. A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a képviselőtestületi döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.”

Ennek megfelelően a településkép védelméről szóló 1/2018. (I.19.) önkormányzati rendelet előírásait át kell vezetni a helyi építési szabályzatról szóló 18/2022.(XII.12.) önkormányzati rendeletbe

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 településterv módosítás indítása előtt határozatot kell hozni fenti tartalommal.

1. Kisbér településrendezési eszközeinek módosítását (msz: 25085) megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés

Határozati javaslat

Kisbér Város Önkormányzata Képviselő-testületének Kisbér Város településrendezési eszközeinek módosításáról (munkaszám: 25085)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. Rendelet) 59. § (2) bekezdésében előírtak szerint a következő döntést hozza:

- I. A város önkormányzata a városra vonatkozó településrendezési eszközök módosítását határozta el általános eljárás keretében az alábbiak szerint:

A módosítások tárgya:

1. övezethatár módosítás a Deseő Gyula utca és a Köztársaság út sarkán a kertvárosias lakó és a kisvárosias lakóövezetek között.
2. A kastélykert északkeleti részének módosítása, különleges kereskedelmi és szolgáltató terület övezet és közműterület övezet kijelölése.
3. A Muskátli utca és a Komáromi utca falusias lakó tömbjében a működő vállalkozásokat figyelembe véve településközponti vegyes terület kijelölése.
4. A magasabb rendű jogszabályok előírásainak megfelelően a településképi előírások bedolgozása a helyi építési szabályzatba.

A módosítások célja:

1. Olyan szabályozás kidolgozása, amely lehetővé teszi a tulajdonviszonyok rendezését a valós állapot alapján.
 2. Valós állapotnak megfelelő szabályozás kialakítása, a tulajdonviszonyok és a használat figyelembevételével.
 3. Helyi vállalkozások támogatása a valós állapotnak megfelelő szabályozás kialakításával.
 4. A helyi építési szabályzat megfeleltetése a magasabb rendű jogszabályoknak.
- II. A településrendezési terv módosítása során Kisbér Város közigazgatási területén új beépítésre szánt területet nem jelöl ki az önkormányzat.
- III. A Város képviselő-testülete elfogadja jelen határozat mellékletét képező Kisbér településrendezési eszközeinek módosítását (msz: 25085) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzést.

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

.....
polgármester

.....
jegyző

A kivonat hitelül:

Kisbér, 2025.

.....
jegyző