

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

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

Tisztelt Képviselő-testület!

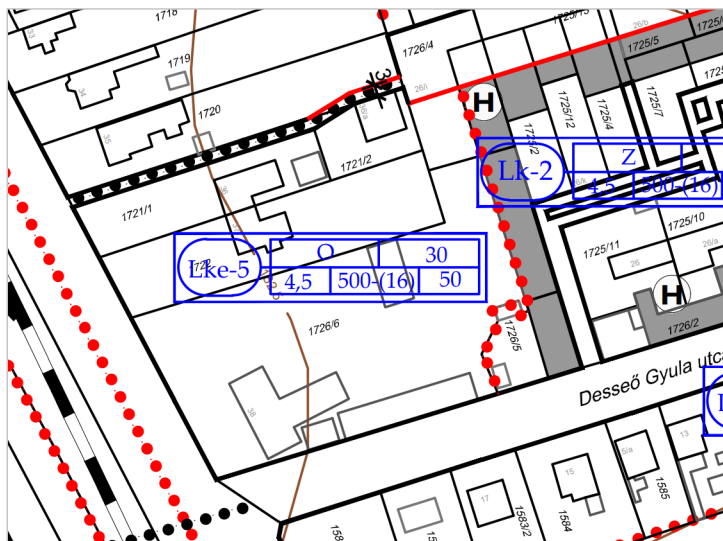
A hatályos településrendezési tervet érintően módosítási igény jelentkezett az alábbi 4 pont szerint:

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.)



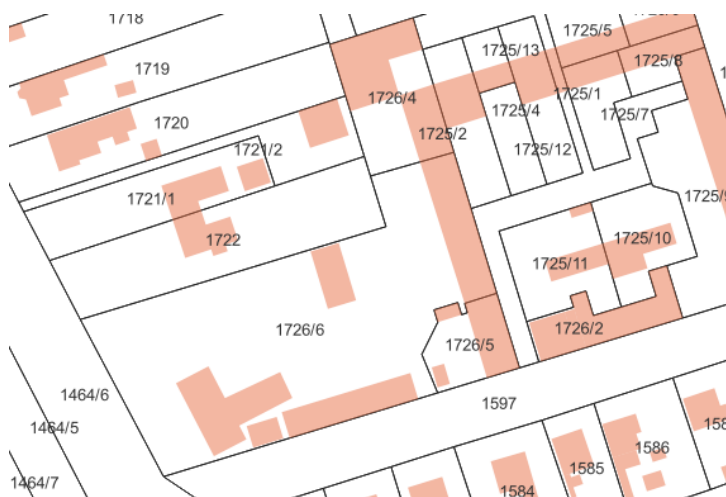
1. módosítás bemutatása

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



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



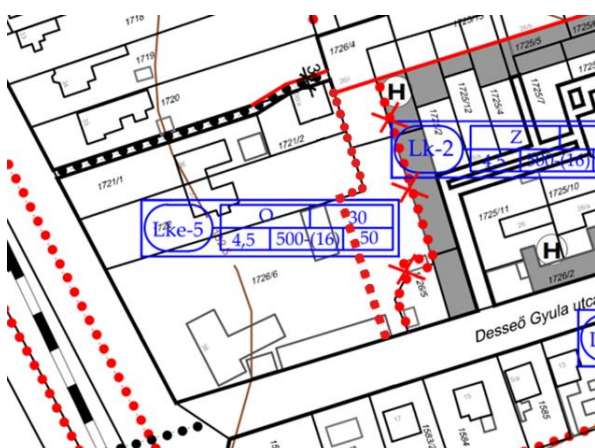
Földhivatali állapot (részlet)

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

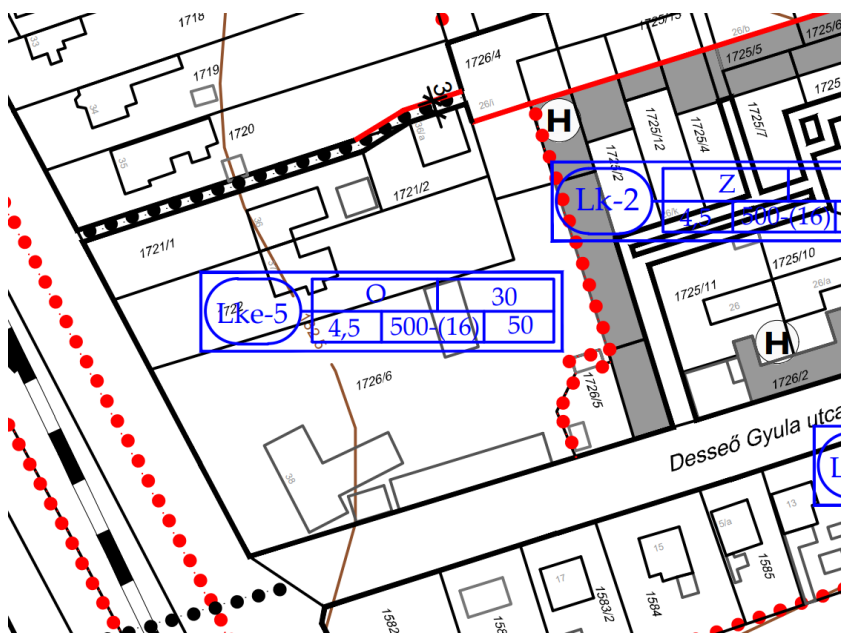
Így az övezethatár nem érintene épületet. Az övezeti előírások nem változnak a tervezési területen.

A tervezett módosítás a szerkezeti tervet nem érinti.

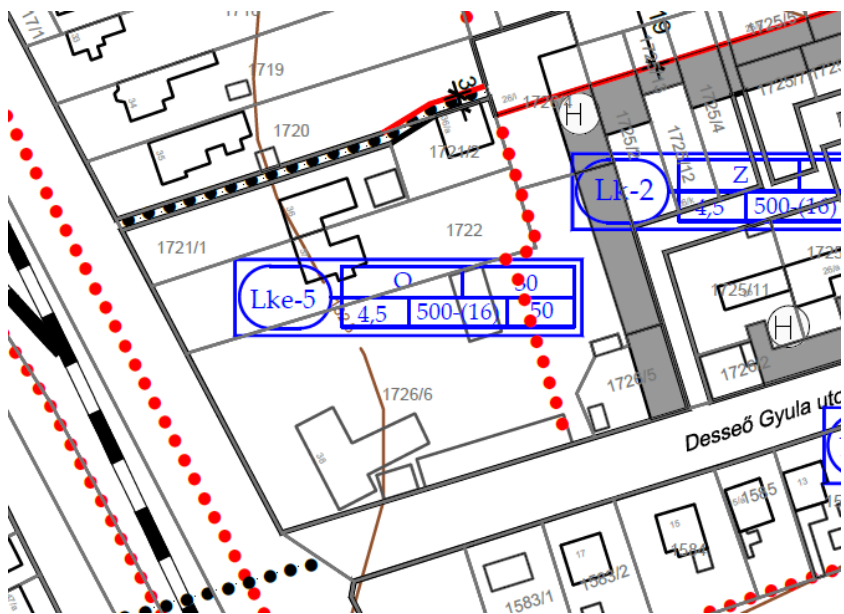
Szabályozási koncepció

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

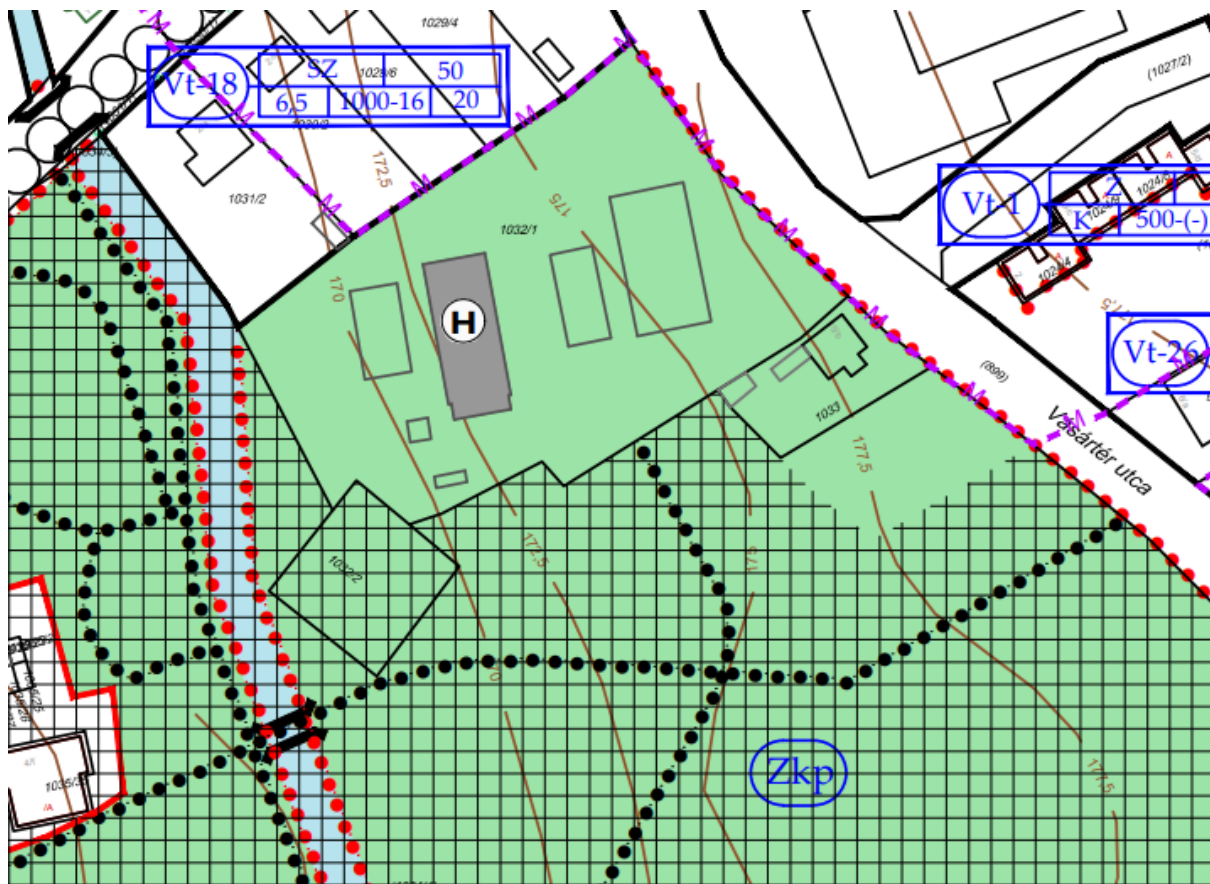
Hatályos terv részlet:



Tervezett szabályozási terv részlet:



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 viaszorítását, a telket azonban nem vásárolta meg, és azóta is magántulajdonban van.

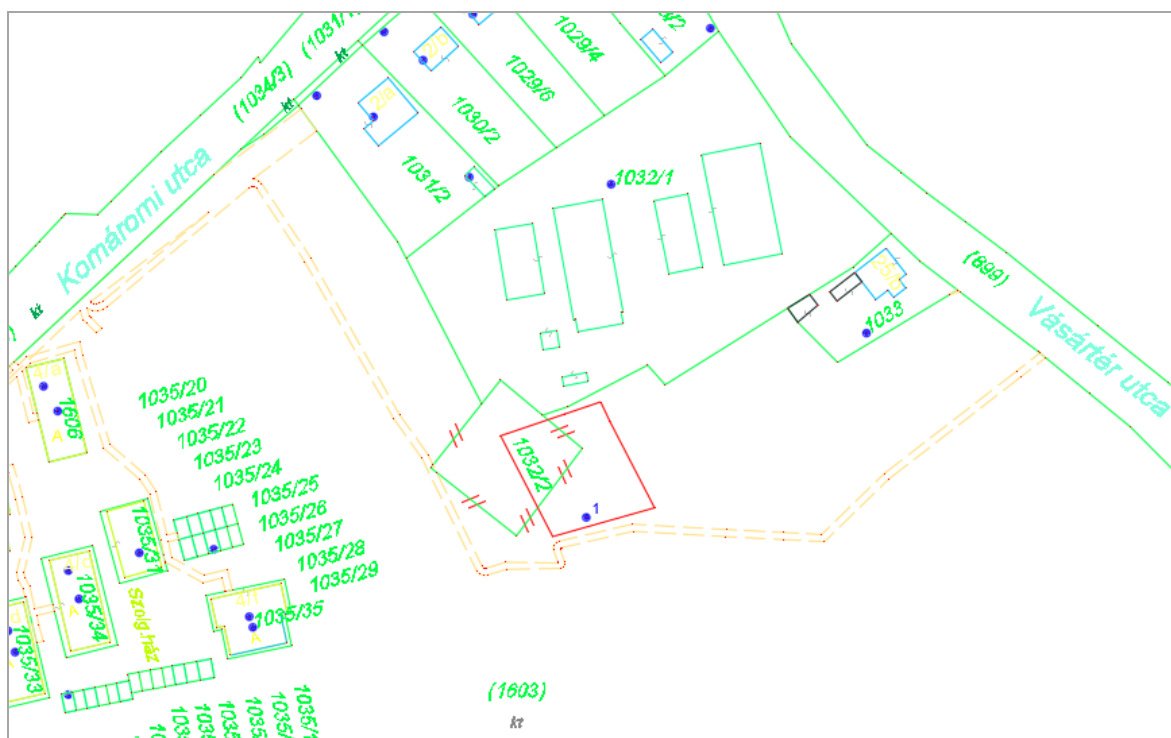
A terület beépítése még a múlt század közepén megtörtént.

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

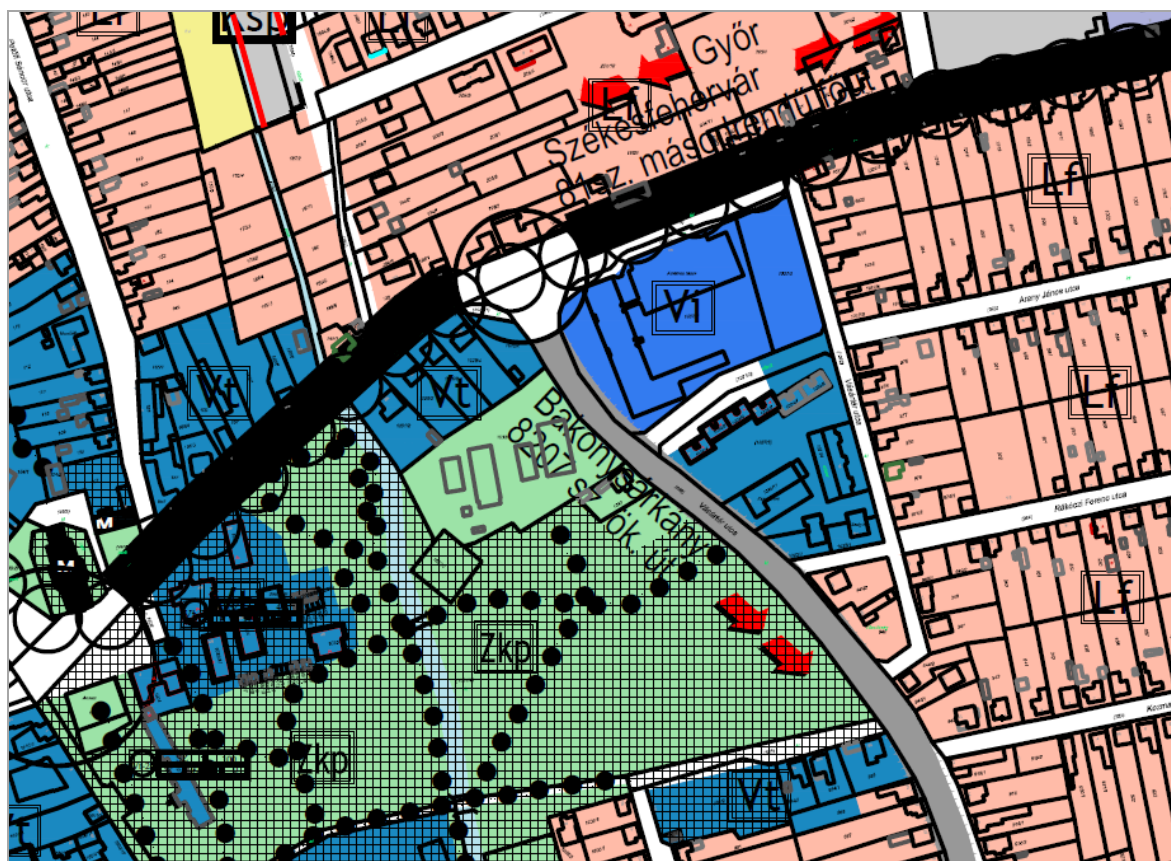
A területhasználat szerint egyedi beépítésre nem szánt terület kijelölése javasolt.

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

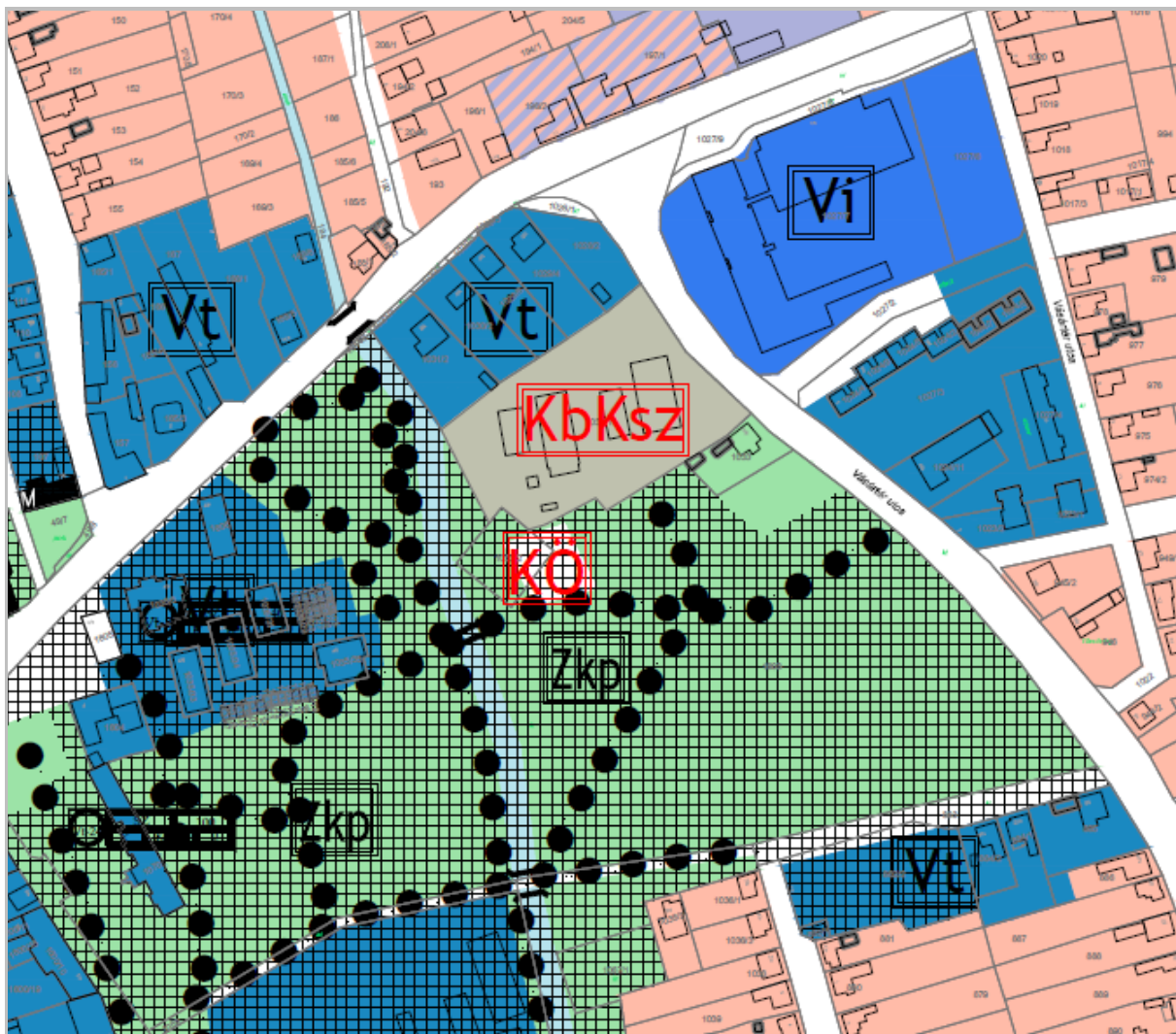
A szomszédos 1032/2 hrsz-ú terület a vízmű területe. Itt telekhatárt szeretnének rendezni. A terület kb. ¼-én van a vízműnek csak területigénye, ez közműterületbe kerülne, a többi maradna közpark (Zkp). Ezt felmérési rajz alapján szükséges korrigálni.



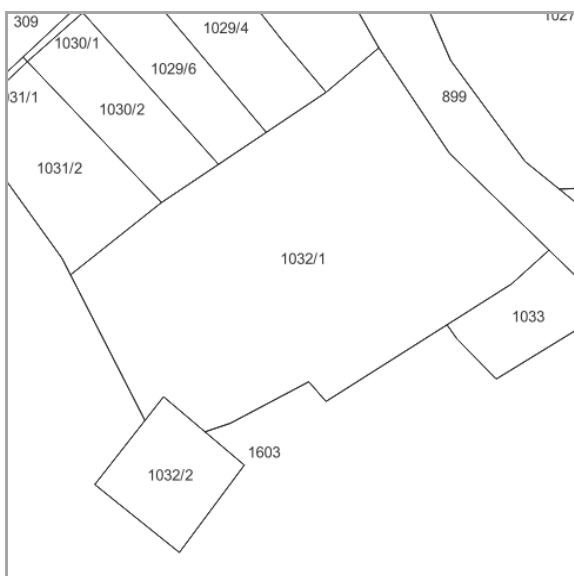
Hatályos szerkezeti terv részlet:



Tervezett szerkezeti terv



Földhivatali állapot részlet



Légifotó



Az övezetre vonatkozó szabályozási előírások az alábbiak:
 Övezet: Különleges beépítésre nem szánt kereskedelmi, szolgáltató terület (KbKsz)
 Beépítési mód: szabadon álló
 Legnagyobb beépítettség: 3%
 Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
 Legkisebb kialakítható terület: -
 Legkisebb telekszélesség: -
 Legkisebb zöldfelület: 75%

3. módosítás bemutatása

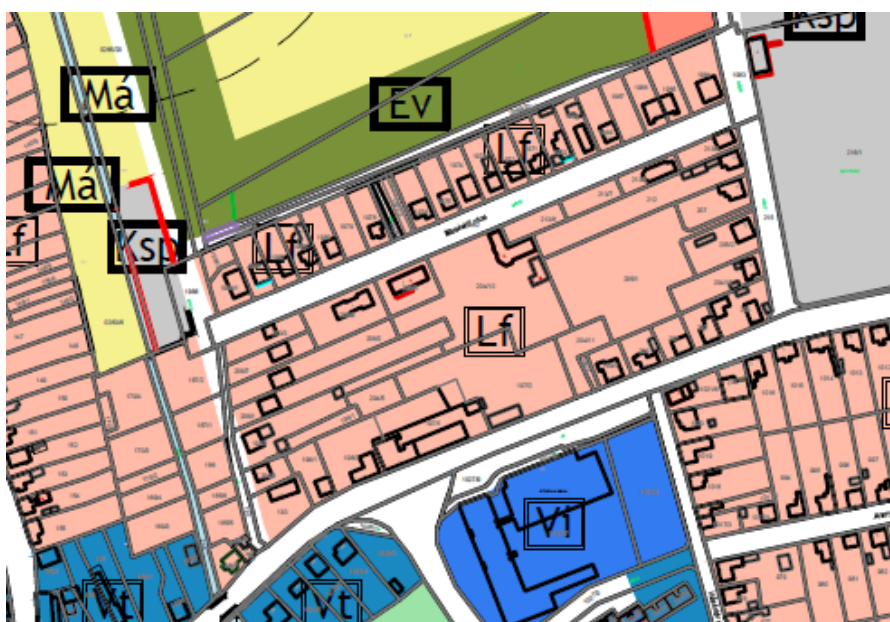
A Muskátli utca és a Komáromi utca közötti teljes tömb falusias lakóövezetben van. Légi fotó alapján a beépítés és a funkciók változatosak. A tömb belsejében gazdasági épületeket építettek, ezek az épületek nem szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban. A hatályos helyi építési szabályzatnak nem felel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

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 településképi védelmét a helyi építési szabályzatban biztosítja:

„(2) A települési önkormányzat, a főváros esetében a kerületi önkormányzat a településképi 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 településképi-érvényesítési 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 településképi védelmről 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