



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



Kisbér

Településrendezési eszközök módosítása
egyszerűsített eljárásban (Msz.:24092_KISB)

Véleményezési szakasz (Partnerségi egyeztetés)

2025. október



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



Kisbér

Településrendezési eszközök Módosítása - Egyszerűsített eljárás Msz.:24092_KISB

Aláírólap

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula
TT1 08-0066

.....

Társtervező:

Lakiné O. Renáta
okl. építészmérnök

.....

Települési főépítész:

Pati Barbara

.....

Tartalomjegyzék

LEÍRÁS, SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Előzmények, az eljárás fázisai
2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
3. Közlekedési javaslatok
4. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
6. Szabályozási koncepció

TERVIRATOK

Indító határozat

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai a környezeti értékelés szükségességéről
Döntés a környezeti értékelés szükségességéről

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZERKEZETI TERVI MUNKARÉSZEK

../2025. (...) sz. KT. határozat

TSZT-M200 Településszerkezeti Terv módosítás

M = 1: 10 000

SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

../2025. (...) sz. önkormányzati rendelet

SZT-K Külföldi szabályozási Terv

M = 1: 10 000

SZT-2 Belterületi szabályozási Terv

M = 1: 2 000

SZT-4 Belterületi szabályozási Terv

M = 1: 2 000

1. Előzmények, az eljárás fázisai

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 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 az M200 sz. gyorsforgalmi út beillesztését illetően.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény és az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet 1.1.70. pontja alapján „Az M200 Komárom – Kisigmánd (M1 autópálya) – Kisbér – Székesfehérvár (M7 autópálya) – Sárbogárd (M8 gyorsforgalmi út) között gyorsforgalmi út megvalósítása” nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű projekt, így a módosítás egyszerűsített eljárásban történik.

Tájékoztatásul:

Az úttervekhez kapcsolódóan előzetes régészeti dokumentáció készült (Készítette: Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ, 2024). **A tervekben az E-TÉR adatszolgáltatásból származó nyilvántartott régészeti lelőhelyek és az előzetes régészeti dokumentációban kijelölt új régészeti lelőhelyek egyaránt szerepelnek.** Kisbér közigazgatási területén nem jelöltek ki új régészeti lelőhelyet a vizsgálat során.

Az ERD az alábbi linken megtekinthető:

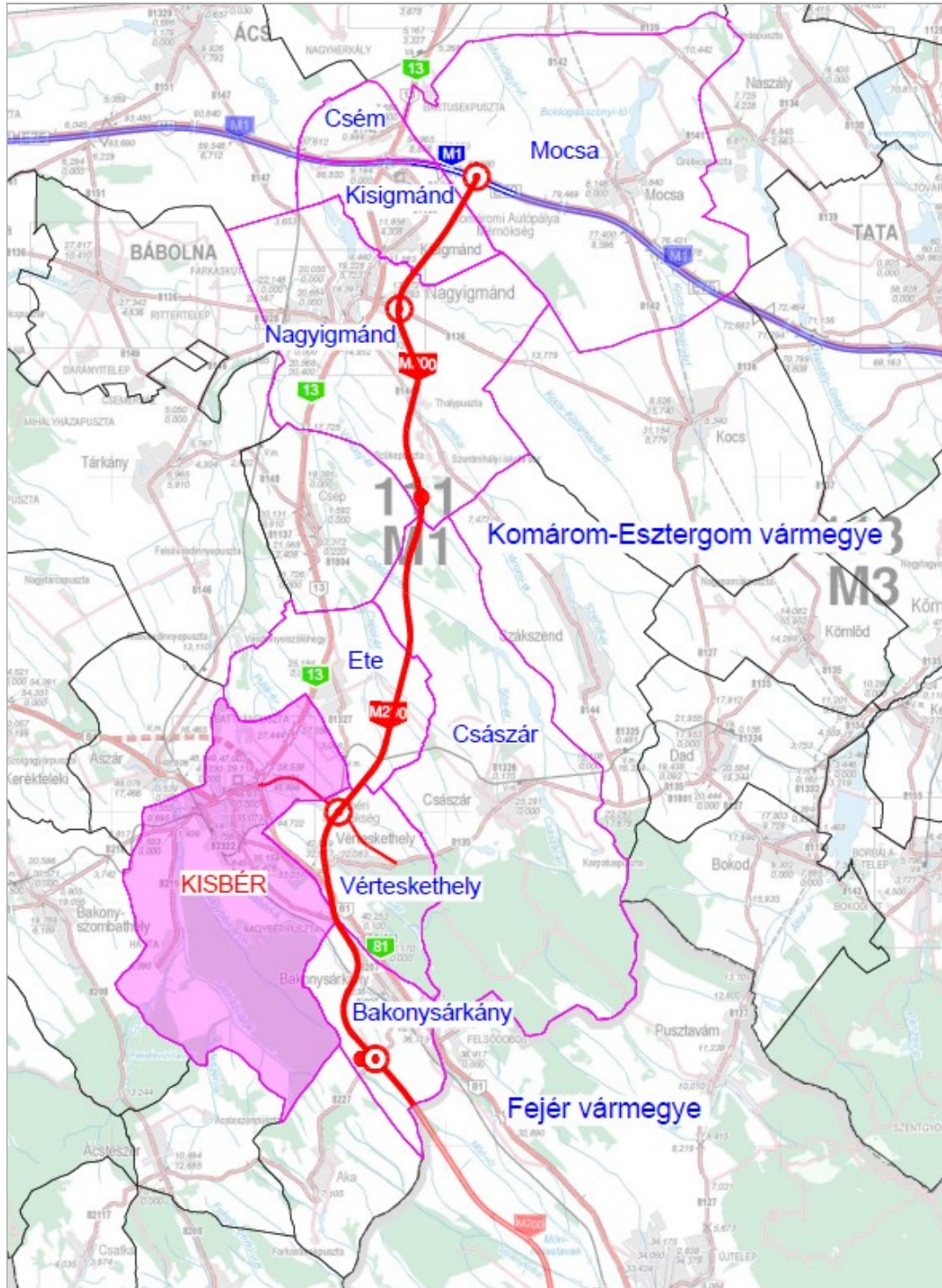
<https://onedrive.live.com/?redeem=aHR0cHM6Ly8xZHJ2Lm1zL2IvYy9lODc0YmY1MjljZmNiYTU3L0VSeVNCQVpkZ0hsT2lPWnNFRkRQMkljQjNnazg5bGpGRllQQ0dFaktKQVBtZEE%5FZT1sdWVlZXg&cid=E874BF529CFCBA67&id=E874BF529CFCBA67%21s0604921c805d4e7988e66c1050cfd887&parId=E874BF529CFCBA67%21s83dc202d65834001b481cd73d3c861ee&o=OneUp>

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály PE/KTFO/3212-125/2025. ügyiratszámom kiadott határozattal módosított PE/KTFO/3921-89/2022. ügyiratszámom adott ki környezetvédelmi engedélyt a tervezett beruházás megvalósítására.

Az Önkormányzat kikérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A visszaérkezett nyilatkozatok alapján az Önkormányzat úgy döntött, hogy nem szükséges elkészíttetni a környezeti értékelést.

2. A változással érintett terület összefoglalója és összefüggései

Az M200 autót (M1 autópálya) Komárom-Esztergom vármegyén áthaladó szakasza; ezen belül kiemelve Kisbér közigazgatási területe:



A településrendezési eszközök módosítása során (Msz.: 24092) Kisbér Város közigazgatási területén új beépítésre szánt területeket nem jelöl ki az Önkormányzat:

Az M200 csak kismértékben érinti a közigazgatási területet, azonban a 13 és 81 sz. főutak csomópontjába vezető útkapcsolat kiszabályozás új jelentős változás a tervben, illetve az itt tervezett körforgalom területigénye is változott.

A közúti folyosó a korábbi elképzelések szerint 2x2 sávós 110 km/h tervezési sebességű főútként valósult volna meg a 13. és 81. számú főutak, illetve a 63. számú főút fejlesztésével, evégett a 81 sz. főút szabályozási szélessége a hatályos tervben 60 méter. Az új nyomvonal beillesztésével ez 40 méterre csökken a külterületi szakaszokon. A beépítésre szánt gazdasági területek mellett húzódó útszakaszokon a 60 méter széles útszabályozást nem csökkentettük.

Az M200 gyorsforgalmi út beillesztésével az érintett földutak korrekcióra kerülnek. Ezen felül a területek megközelíthetőségének biztosítására további párhuzamos földutak létesítése is szükséges.

3. Közlekedési javaslatok

Az M200 autóút 2x2 sávós kétoldali burkolt üzemi sávval létesülő 110 km/h tervezési sebességű autóút lesz. Valamennyi új csomópont külön szintű kialakítással készül.

A tervezett új M200 autóút több helyen keresztezi a meglévő országos közúthálózatot. A tervezési szakaszon a gyorsforgalmi út párhuzamosan halad a 13. sz. főúttal, majd Kisbér térségében a 81. sz. főút keresztezését követően azzal párhuzamosan vezet Székesfehérvár határáig. Az M1 autópálya és a Székesfehérvár nyugati elkerülő szakasz (8. sz. főút és 801. sz. főút csomópontja) között a jelen tervezési szakaszban a nyomvonal Komárom-Esztergom vármegyén belül a 8144, 8207, 8135 és 8227 j. mellékutakat, Fejér vármegyén belül pedig a 8216, 8209, 8205, 8203 és 8202 j. mellékutakat keresztezi.

A 8135 j. út Kisbér település és Vérteskethely települést köti össze, míg a 8207 j. út és Kisbér Bakonyársarkány településeket. A 8135 j. út a meglévő 81. sz. főutat is keresztezi.

Kisbér – Vérteskethely összekötő út

A tervezéssel érintett szakasz Vérteskethely és Kisbér települések közigazgatási területén halad. A tervezési szakasz kezdete a 81. sz. és 13. sz. főutak csatlakozásában tervezett e-ÚT 03.03.11:2022 szerinti III. típusú körforgalmú csomópont. A tervezési szakasz jellemzően mezőgazdasági területeken halad, miközben keresztezi a felhagyott 13. sz. vasútvonalat is. Az érintett mezőgazdasági területek megközelítésére a tervezett összekötő úton új útsatlakozások létesülnek.

Az új út nyomvonalhossza 5046 m. Az út többségében alacsony töltéses szakaszokon halad, kivéve a főpálya keresztezésénél, ahol a csomóponti kialakítás miatt magas töltéssel lett kialakítva. A tervezési szakasz végén egy új e-ÚT 03.03.11:2022 szerinti II. típusú körforgalmú csomóponttal csatlakozik a meglévő 8135 j. összekötő út korrigált nyomvonalához.

A tervezett összekötő út a gyorsforgalmi utat az M200 autóút 20+455 km szelvényében felüljáróval keresztezi és az ún. Kisbér csomópontához kapcsolódik. A tervezett csomóponti ágak csatlakozásait az e-ÚT 03.03.11:2022 szerinti III. típusú körforgalmú csomópontok biztosítják.

13. sz. főút korrekciója

A tervezéssel érintett szakasz Kisbér település közigazgatási területén található, a 13. sz. főút és 81. sz. főutak tervezett e-ÚT 03.03.11:2022 szerinti III. típusú körforgalmához csatlakozik. A tervezett korrekció hossza közel 200 m. A 13. sz. főút és a 81. sz. főút körforgalmi kialakításánál figyelembe vettük a rendelkezésünkre álló előzményes terveket, amelyben a két főút körforgalmú csomópont szerint került kialakításra. A tervek egy távlati ágot is tartalmaznak, amelyet a terv tartalmaz. A 13. sz. főút mellett a korrekciós szakaszon kerékpárút vezet. A kerékpárút korrekciója is szükségessé vált így az 55 m hosszban a 13. sz. főúttal közös koronán halad. A főúton az Battyán-ér korrekciója miatt új műtárgy kialakítása szükséges, amely műtárgyon az út mellett a kerékpárút is átvezetésre került. A korrigált út a körforgalom után a meglévő burkolat szintjén halad.

81 sz. főút 1. korrekciója

A tervezéssel érintett szakasz Kisbér település közigazgatási területén található, a 13 sz. főút és 81 sz. főutak e-ÚT 03.03.11:2022 szerinti III. típusú tervezett körforgalmához csatlakozik. A tervezett korrekció hossza közel 302 m. A tervezett körforgalom két ága a 81 sz. főút korrekcióval érintett szakasza. A korrekció kezdte Kisbér település határától indul és az első 100 méteren érintett útsatlakozás és telekbejárók kapcsolatát biztosítani szükséges. Ezen a szakaszon a főút mellett vezetett kerékpárút szintén korrigálásra kerül. A 81 sz főút korrekció érinti a Kisbéri-ér korrekciója a 0+168 km szelvényénél, ahol átereszt került betervezésre. A korrekció a körforgalmon túl a meglévő burkolat szintjén került kialakításra.

8135 j. összekötő út 1. korrekciója

A tervezéssel érintett szakasz Vérteskethely település közigazgatási területén található. A tervezett Kisbér – Vérteskethely összekötő út Vérteskethely határában csatlakozik a meglévő 8135 j. összekötő út 1. korrekciójához. A tervezett csomópontban az e-ÚT 03.03.11:2022 szerinti II. típusú körforgalom létesül.

A korrigált 8135 j. úton burkolt útsatlakozás biztosítja az út melletti ÉVD Zrt terület megközelítését.

81 sz. főút 2. korrekciója

A tervezett M200 autót út keresztezi a meglévő 81 sz. főutat. A megfelelő különbszintű átvezetés érdekében a meglévő 81 sz. főút korrekciója szükséges. A tervezéssel érintett szakasz Vérteskethely település közigazgatási területén található. A meglévő 81 sz. főút a 41+313 – 42+627 km szelvények között kerül korrigálásra 1628 m hosszban. A 81 sz. főút korrigált nyomvonala közel terepszinten vagy alacsony töltésben halad, mivel ezen szakaszon az M200 autót út bevágásos kialakítása miatt nem volt szükség az út kiemelésére. A korrekciós szakasz külterületi szántóföldeken halad keresztül, amelyek megközelítésére az országos út korrekcióján új útsatlakozások létesülnek.

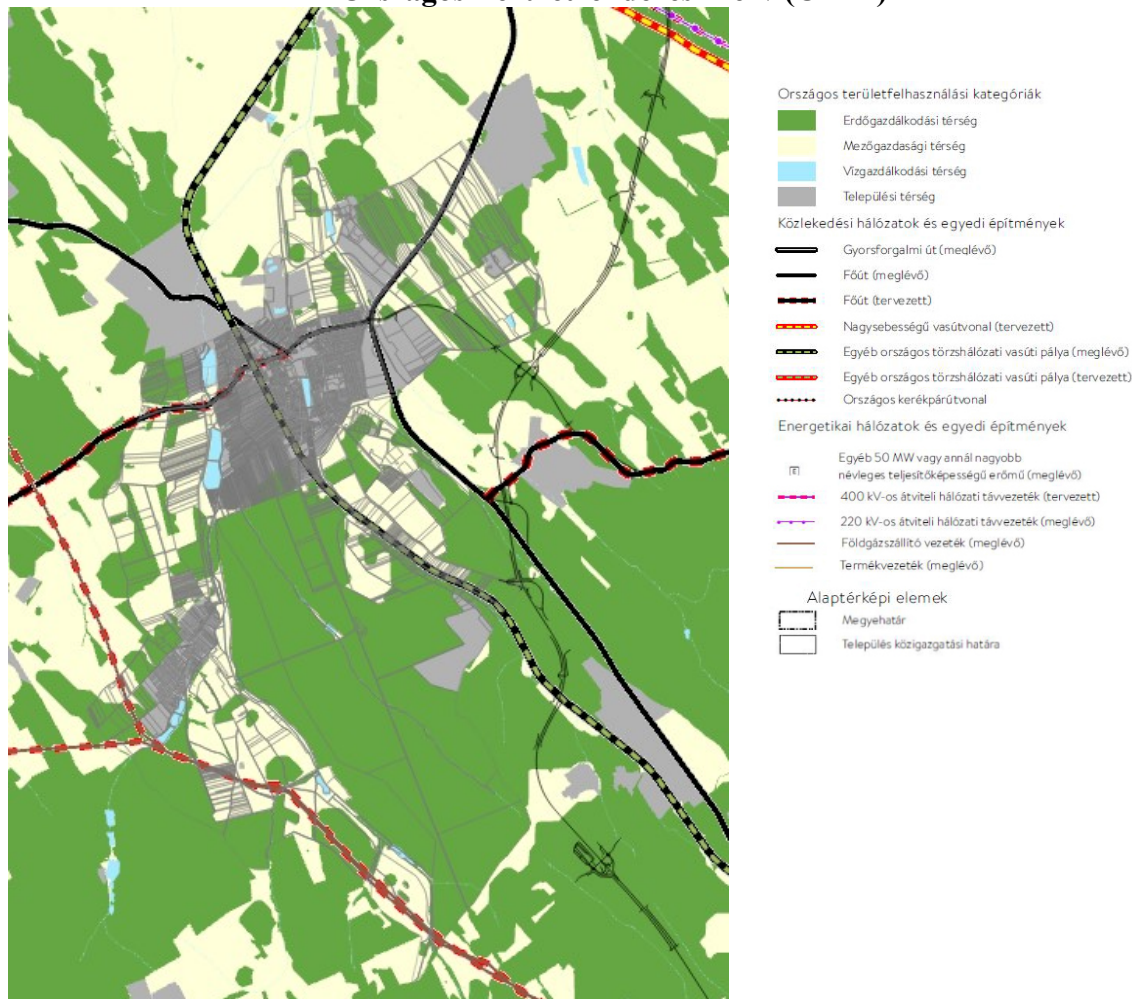
8135 j. összekötő út 2. korrekciója

A tervezett M200 autót út keresztezi a meglévő 8135 j. összekötő utat. Az összekötő út nyomvonala az érintett szakaszon korrigálásra kerül és a 81. sz. főút 2. korrekciójába csatlakozik körforgalmú csomóponttal. A tervezéssel érintett szakasz Vérteskethely település közigazgatási területén található. A meglévő 8135 j. út a tervezett M200 autót utat keresztezi, de mivel a 81 sz. főút is korrekcióra került így a 8135 j. út kapcsolatát a 81 sz. főúttal az új e-ÚT 03.03.11:2022 szerinti II. típusú körforgalom kialakításával lehet biztosítani. A meglévő 8135 j. út a 81 sz. főúti csatlakozásától az M200 autót út irányába vezető szakasza az érintett önkormányzat kérésére elbontásra kerül.

A tervezett korrekció továbbra is biztosítja Vérteskethely közúti kapcsolatát a 81 sz. főúttal. A korrekció 468 m hosszú.

4. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Országos Területrendezési Terv (OTrT)



Az ország szerkezeti terve (Részlet, forrás: lechnerkozpont.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:

Tervezett M200 sz. gyorsforgalmi út az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet 1.1.70. pontja alapján.

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):

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

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya:

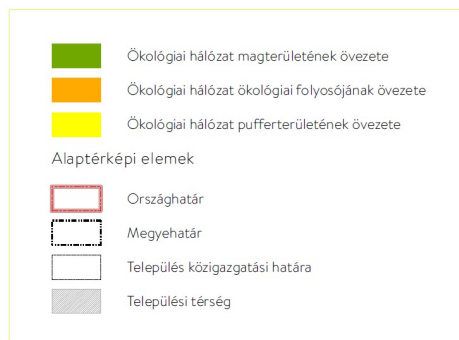
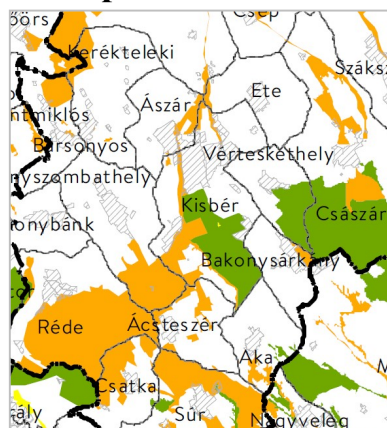
- 5: Székesfehérvár – Komárom (Rendező)

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

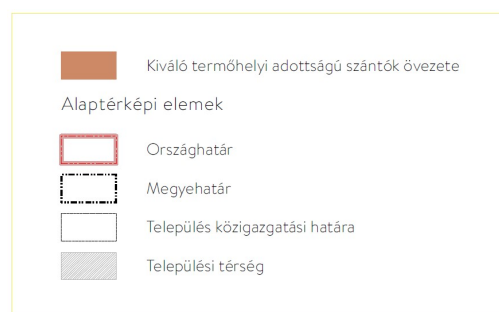
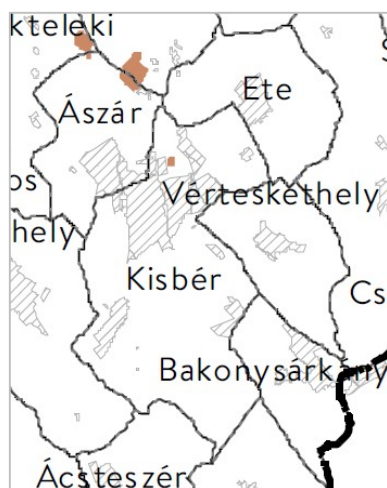
Földgázszállító vezeték (tervezett):

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

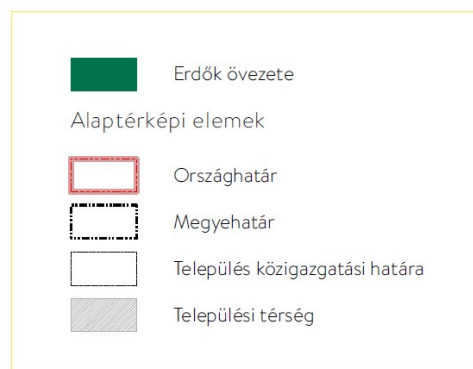
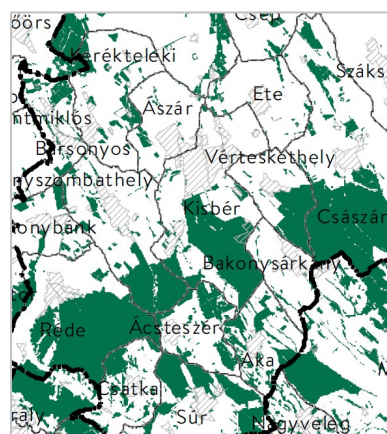
A települést érintő országos övezetek az OTrT szerint:



Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffterületének 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



Térségi szerkezeti terv (Részlet)
Kisbér a következőkben érintett:

Energiahálózatok:

- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- földgázszállító vezeték – meglévő
- földgázszállító vezeték – tervezett

Közüti 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

A 81 és 13 sz. főutak csomóponti tervezése érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét.



Ökológiai hálózat

3.2. Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei



A tervezés közvetlenül nem érinti az övezetet, viszont a 13 sz. főút szabályozási szélességének csökkentésével a jó szántók övezetének érintettsége csökken.

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei

3.3. Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

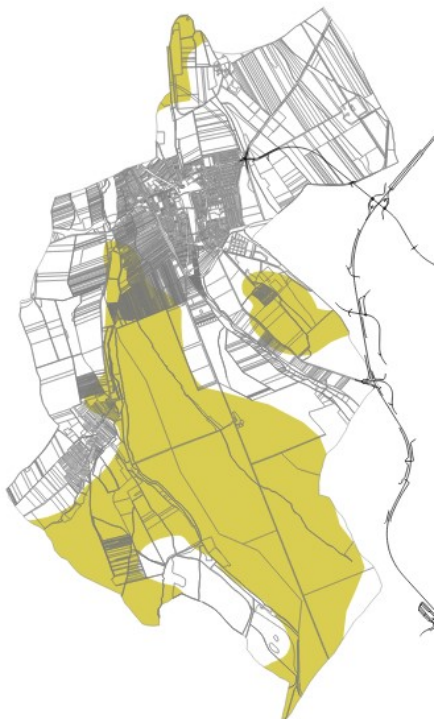


A nyomvonalak erdőtelepítésre javasolt területeket érintenek.

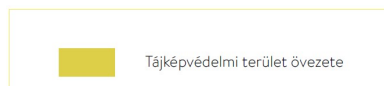
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3.4. Tájképvédelmi terület övezete

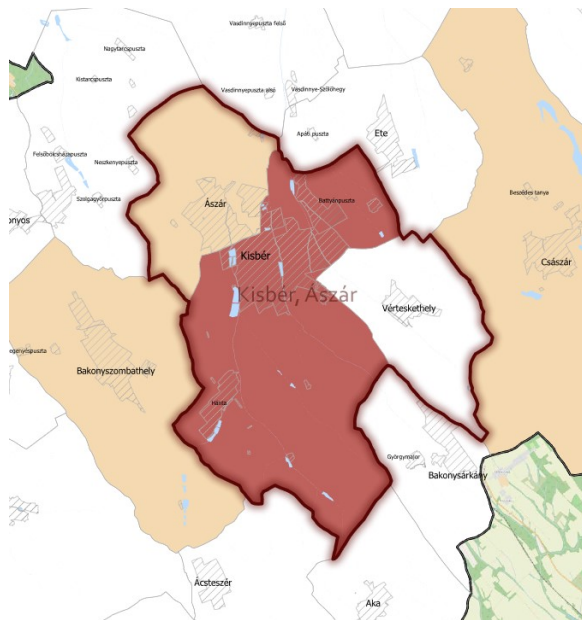


A nyomvonalak nem érintenek tájképvédelmi területeket.



Tájképvédelmi terület övezete

3.11. Térszervező települések övezete



Szabályozási elemek

Térszervező települések

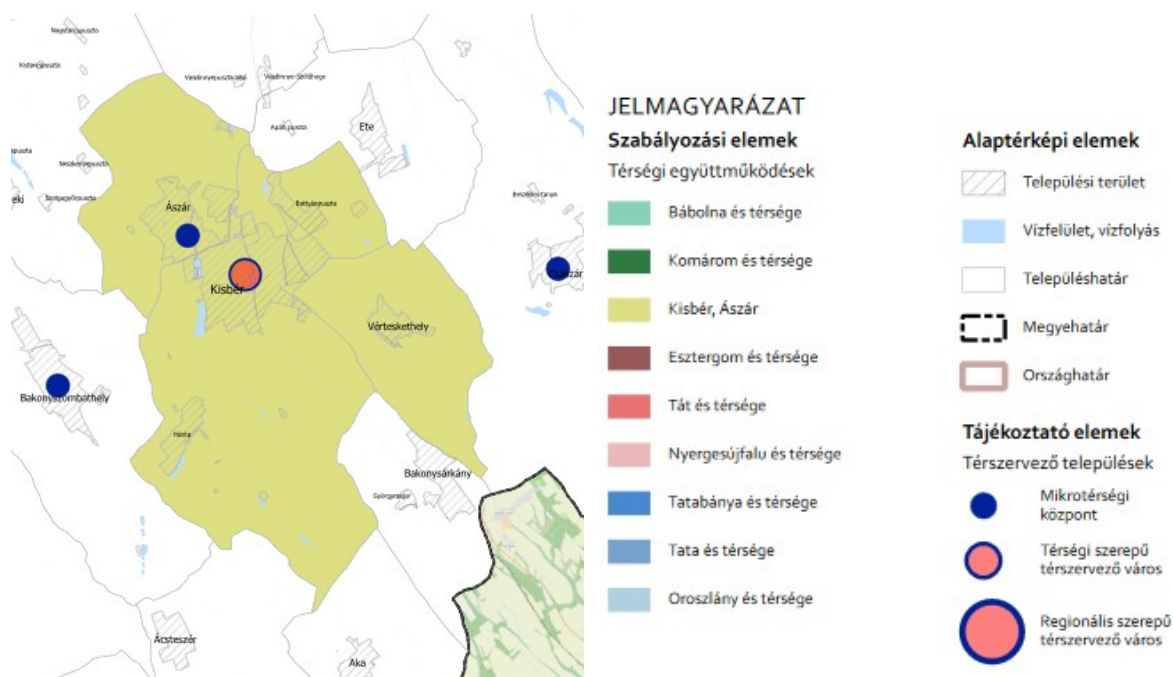
- Regionális szerepű térszervező város
- Térségi szerepű térszervező város
- Mikrotérségi központ

Tájékoztató elemek

- Térségi együttműködések

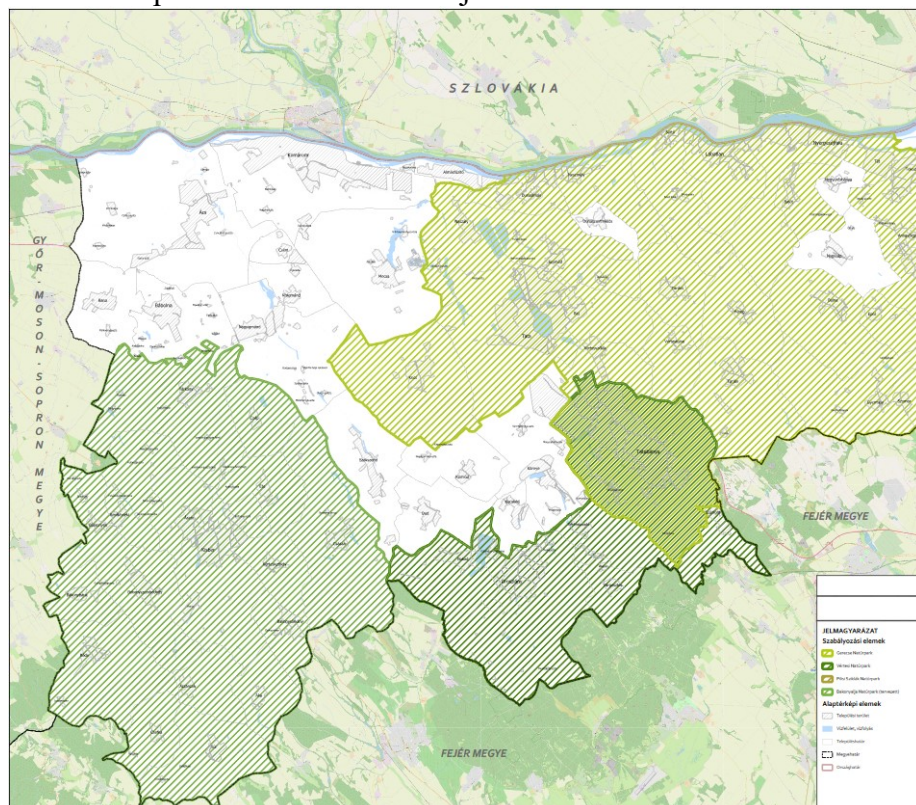
Térszervező települések övezete

3.12. Térségi együttműködések



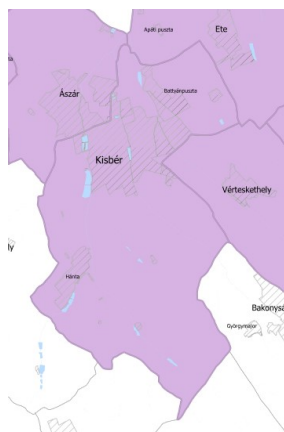
Térségi együttműködések

3.13. Natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés



Natúrpark – Szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei A Tervezett Bakonyalja Natúrpark által érintett

3.15. Szőlőkataszteri területek



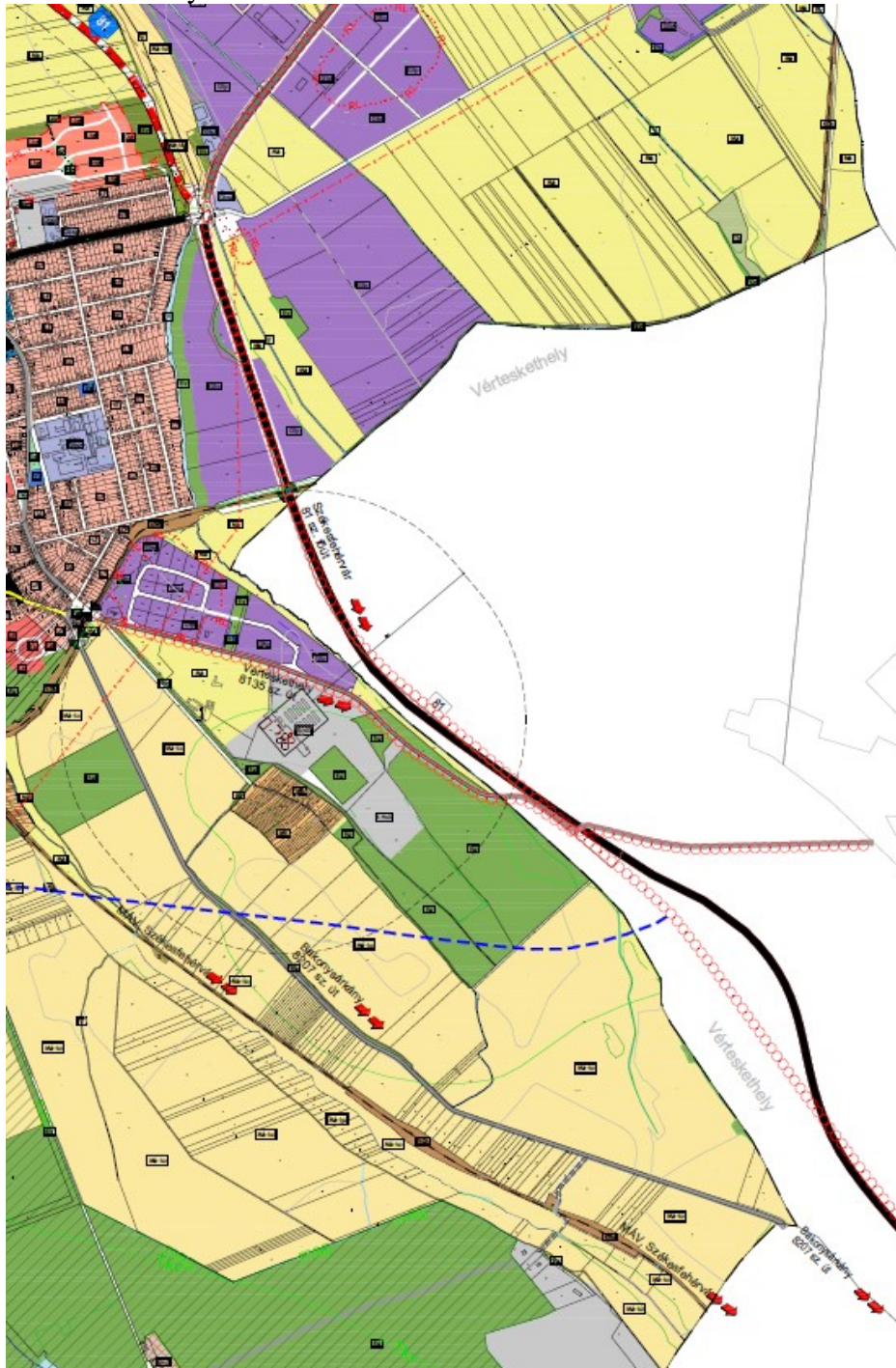
Borszőlő termőhellyel érintett települések

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.			Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		X
			Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		X
3.3.			Erdők övezete		X
			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.			Majorsági táj övezete		
3.15.		Kertes vegyes használatú területek övezete	Szőlőkataszteri területtel érintett települések		X
			Zsugorodó kertes területek		
9/15	Σ				13/27

5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

Az M200 autópályát beillesztése csak kis mértékben érinti Kibér közigazgatási területét Vértesszékely és Bakonyvárkönyv határában. Az M200 autópályát és a 13 és 81 sz. főutakat összekapcsoló bekötő út Kibér külterületeit érinti. Elsősorban mezőgazdasági területeket érint az útkiszabályozás.

Részlet a hatályos szerkezeti tervből:



6. Szabályozási koncepció

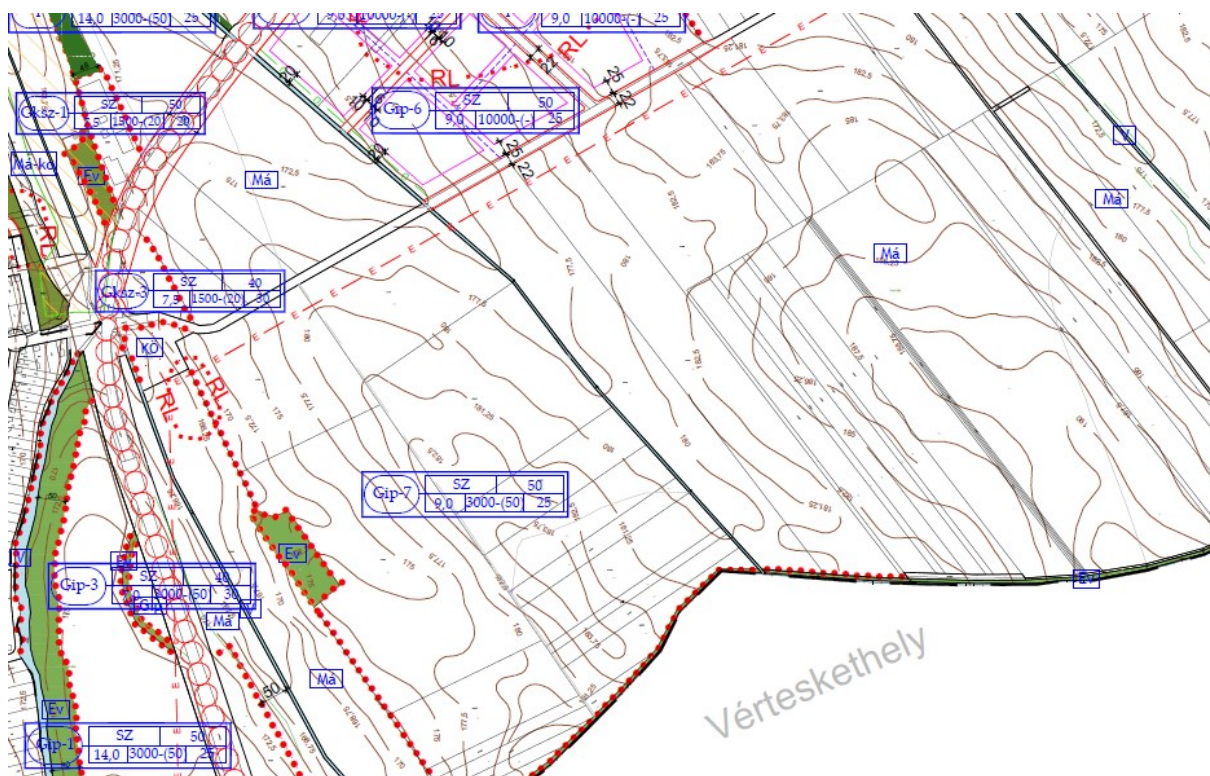
A közúti folyosó a korábbi elképzelések szerint 2x2 sávos 110 km/h tervezési sebességű főútként valósult volna meg a 13. és 81. számú főutak, illetve a 63. számú főút fejlesztésével, evégett a 81 sz. főút szabályozási szélessége a hatályos tervben 60 méter. Az új nyomvonal beillesztésével ez 40 méterre csökken a külterületi szakaszokon, de a gazdasági területek mellett nem csökkentettük.

A tervezett bekötő út és a csomópontok áttervezéséből adódó területigényeket a tervben átvezettük.

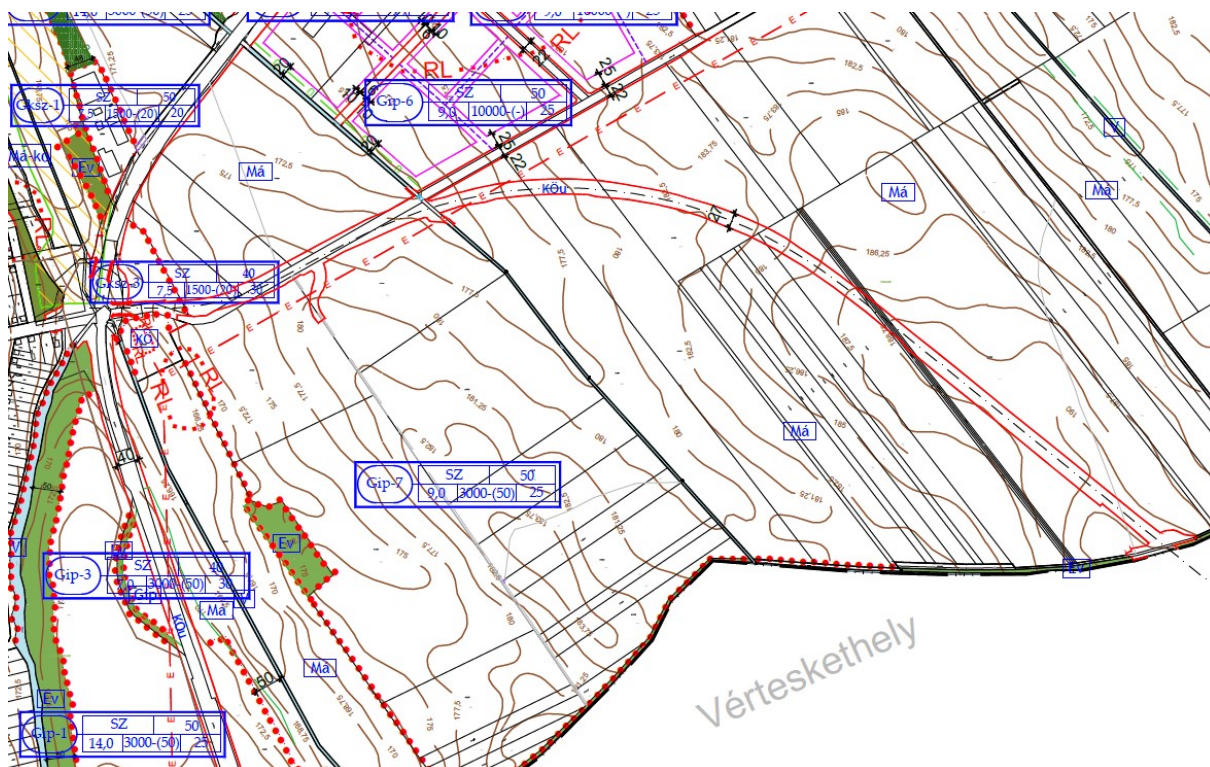
A tervezett módosítás a Külterületi Szabályozási tervlapot (SZT-K), illetve az SZT-2 és SZT-4 jelű Belterületi tervlapokat érinti.

Tervezett bekötő út:

Részlet a hatályos szabályozási tervből:

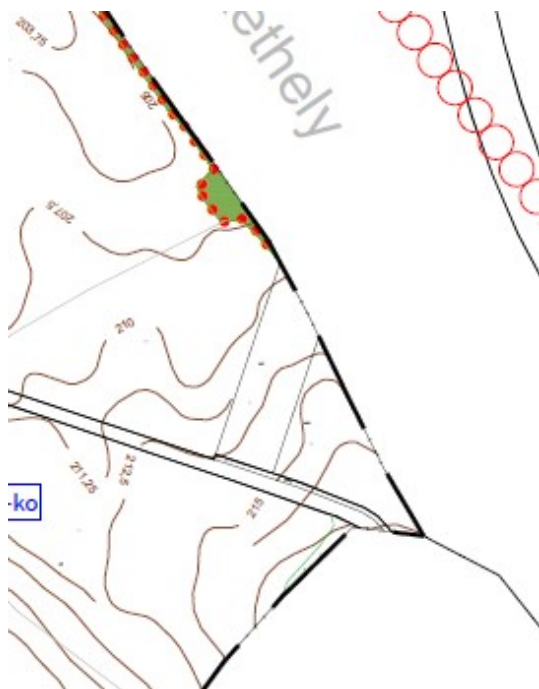


Tervezett szabályozási terv részlet:



Érintettség Vértesskethely és Bakonysárkány határában:

Részlet a hatályos szabályozási tervből:



Tervezett szabályozási terv részlet:

