# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Jelen telepítési tanulmányterv a Kercaszomor 184-185 hrsz-ú ingatlanok gazdasági területből lakóterületbe történő átsorolása érdekében készül. Az átsorolást a településrendezési eszközök módosításával lehet megvalósítani, jelen terv célja az ehhez szükséges képviselő-testületi döntés megalapozása.

*Készítette: Fercsák Ágnes*
*okl. településmérnök*
*TT 20-0277*
*Készült: 2026. október*

## Tartalom

1. Előzmények ..... 1
2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása ..... 1
3. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója ..... 3

## 1. Előzmények

Bogner Zsuzsanna, mint a Kercaszomor, Fő út 77/A. sz. alatti, 184 hrsz-ú és a szomszédos 185 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa, családjával az ingatlanokat ottlakás céljából kívánja hasznosítani. A helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv jelenleg az ingatlanokat KSZG-002 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolja. Korábban a 184 hrsz-ú telken a műhely épületrészben kerámia termékeket készítettek kézműves tevékenységként, de csak kisüzemi méretben. A kerámia műhely évtizedek óta megszűnt, így azóta ténylegesen egyik telek sem gazdasági használatú. A jelenlegi övezeti besorolás az önálló lakó funkció kialakítását nem teszi lehetővé, a meglévő egyik gazdasági épület lakó rendeltetésűvé módosítása ezért nem lehetséges. A lakó funkció kialakításához a telkek lakóterületi besorolására van szükség.

A 183 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kifejezetten kérte ingatlana hatályos gazdasági területben és építési övezetben tartását.

## 2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

A 184 hrsz-ú ingatlanon korábban egy lakóépület és ahhoz tartozó 3-4 melléképület, jellemzően állattartó és gazdasági épületek (úgy mint műhely, pajta) álltak. Ennek igazolására bemutatjuk az ingatlan-nyilvántartási adatokat tartalmazó e-közmű térkép kivágatot. A mai állapot szerint a lakóépület és a telek közepén álló melléképület elbontásra került valamelyik előző tulajdonos által, a jelenlegi tulajdonos már úgy vásárolta meg a telket, hogy csak az oldalsó telekhatárok mentén lévő gazdasági épületek (műhely, istálló, pajta) álltak. Erről az ortofotó kivágatot csatoljuk ide illusztrálásképpen. A 185 hrsz-ú ingatlan korábban és jelenleg is beépítetlen.






*(forrás: ww.e-kozmu.hu)*



*184 hrsz-ú ingatlan nyugati fele*



*184 hrsz-ú ingatlan keleti fele*



*185 hrsz-ú telek dél-nyugat felől*

A fejlesztési cél hatásterülete maga a kettő ingatlan. A szomszédos telkekre nem terjed át a hatás, saját telken belül valósul meg a lakó rendeltetés kialakítása.

## 3. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A Kercaszomor 184 és 185 hrsz-ú telkek a hatályos településszerkezeti tervben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe, a szabályozási tervben KGSZ-002 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe soroltak. A tervlapok a Fő utca kis mértékű szélesítését tartalmazzák.

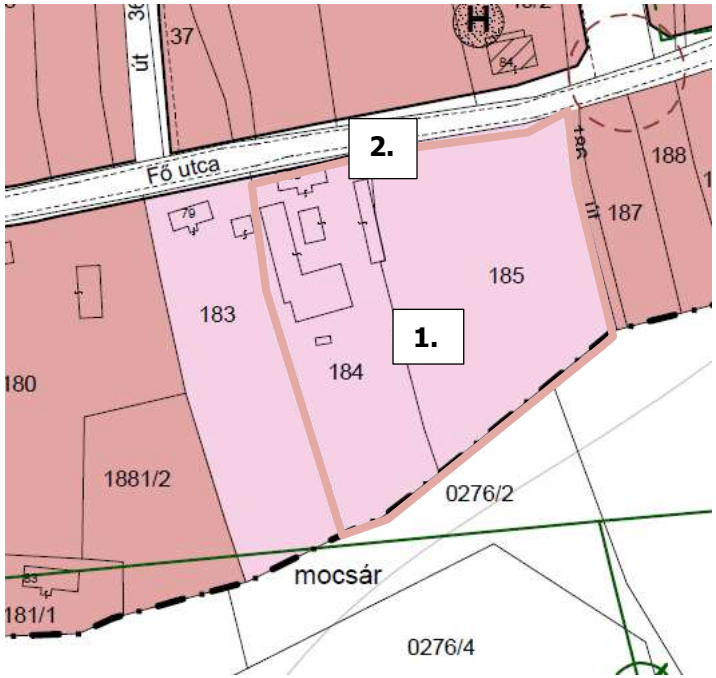



*Hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv kivágata*

A tervezett, önálló lakó funkcióval történő hasznosítás érdekében a telkek lakóterületbe történő átsorolása szükséges. Az átsorolást indokolja az is, hogy a tulajdonos a felújítás során előreláthatólag a lakóépületekre vonatkozó állami támogatást kíván igénybe venni. A gazdasági területi besorolás indokolatlan, nincs működő gazdasági tevékenység a telkeken és a lakóterületen is végezhető nem zavaró hatású gazdasági tevékenység, így az átsorolás nem lesz hátrányos. A telkek környezetében szintén lakóterületek vannak, így a lakóterületi besorolás illeszkedik a környezetéhez. A tervezett közút-szélesítés a szabályozással érintett telkek számára korlátozó, kényszerű telekmegosztást eredményez, miközben a közút-szélesítést a közúti forgalom nagysága nem indokolja.

A településszerkezeti terv cél elérése érdekében szükséges módosítása a következőkből tevődik össze:

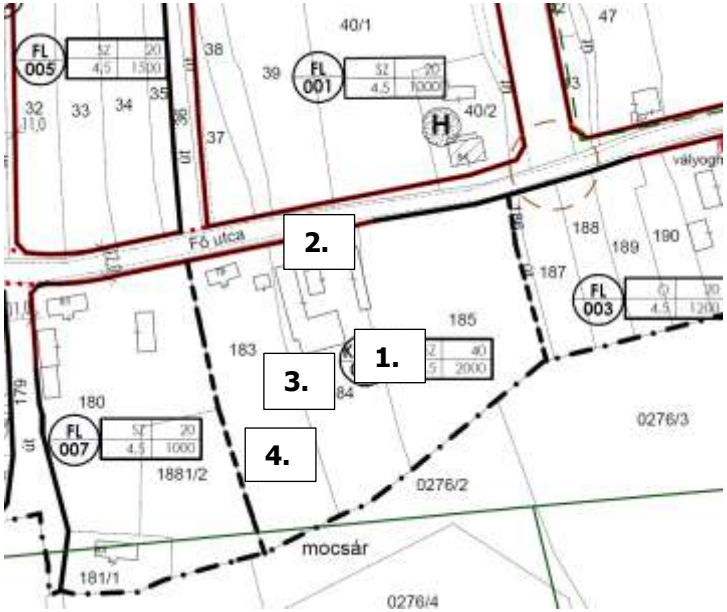
1. A 184 és 185 hrsz-ú telkek falusias lakterületbe sorolása.
2. a Fő utca telkeket érintő szélesítésének (szabályozási vonal) törlése.




*A településszerkezeti terv tervezett módosítása*

A szabályozási terv cél elérése érdekében szükséges módosítása a következőkből tevődik össze:

1. A 184 és 185 hrsz-ú telkek FL/003 jelű falusias lakóterületi övezetbe sorolása.
2. A Fő utca telkeket érintő szélesítésének (szabályozási vonal) törlése.
3. A 183 hrsz-ú és 184 hrsz-ú telek határára övezethatár jelölése.
4. A 183 hrsz-ú telek hatályos KSZG/002 övezeti jellel ellátása.




*A szabályozási terv tervezett módosítása*

Kercaszomor Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2018. (XII. 10.) önkormányzati rendelete alapján Kercaszomor Község teljes közigazgatási területe településképi szempontból meghatározó terület. A tervezett ingatlanhasznosítás a településképi követelményekkel összhangban van.