

## Városi Főépítész

☰ 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1. sz.

☎: 06-30/9818-172

istvan.zsemeri@civisterv.hu

### **Szakmai állásfoglalás a hatályos szabályozási tervben szereplő, kiszolgáló utakkal kapcsolatos szabályozási vonalak változatlan tartalommal történő fenntarthatóságáról**

Kisújszállás város szabályozási tervében tervezett utcanyitások, utcaszélesítések sorsával kapcsolatosan, néhány évvel ezelőtt, már foglalkozott az önkormányzat. Akkor feladat volt, a realizálását veszített szabályozási beavatkozások elhagyása, a fontos, de csak hosszabb távon megvalósítható beavatkozások oly módon történő szabályozása, hogy az ne generáljon az önkormányzat számára kártérítési kötelezettséget, és a tulajdonos számára se okozzon vállalhatatlan korlátozást.

A jelenleg hatályos szabályozási terv már csak azokat az utcanyitásokat, szélesítéseket tartalmazza, melyeket akkor az önkormányzat fontosnak, megvalósítandónak ítélt.

Ettől függetlenül, 2021. év tavaszán, ismételten napirendre került két tervezett utcanyitás sorsa.

- a) A Muskátli utca zsákutca jellegének megszüntetése, Csokonai utcára történő kivezetése.
- b) A Baross Gábor utca kivezetése a Deák Ferenc utcára

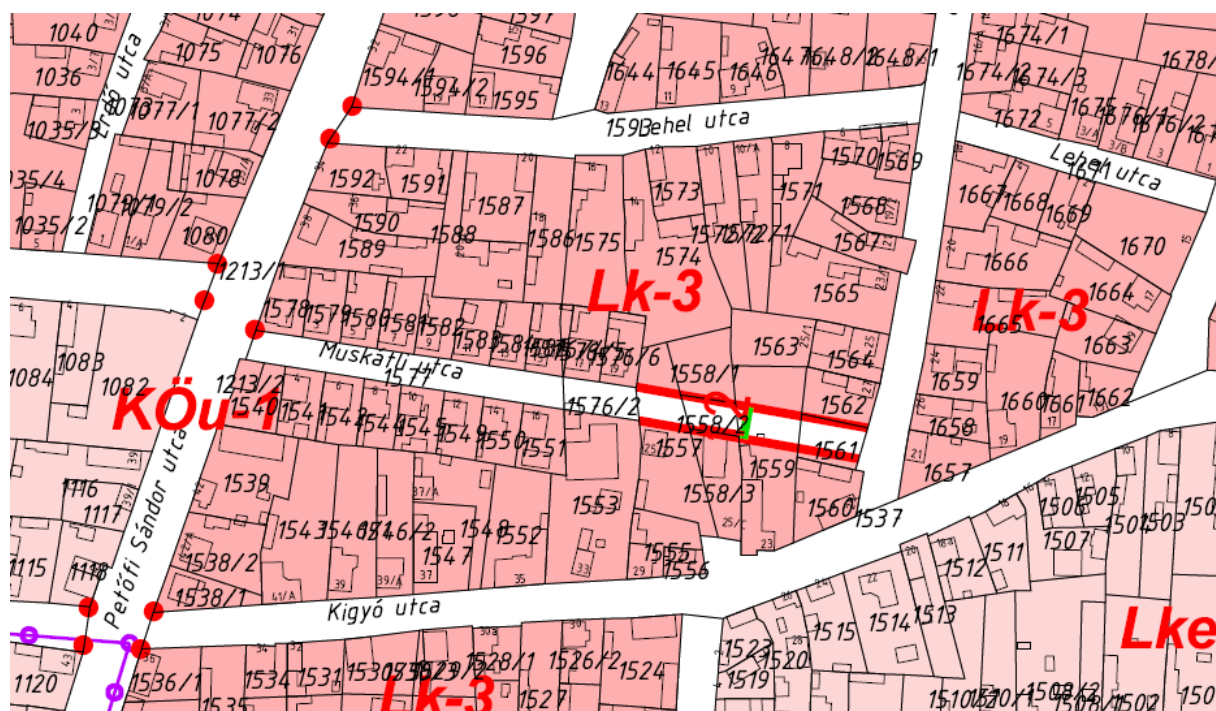
A kérdés az volt, hogy a már régóta tervbe vett két utcanyitás, az időközben megvásárolt (közlekedési területnek szabályozott, de építésre egyébként alkalmas és újra értékesíthető) ingatlanok értékét, valamint a még szükséges kisajátítások és az utca kialakítás költségeit is figyelembe véve, a városrendezési cél továbbra is megtartásra kerüljön, vagy mondjunk le a tervezett utcanyitásokról? Az a) pontban szereplő utcanyitással kapcsolatosan akkor nem sikerült döntést hozni, de az alábbi szakmai értékelés alapján javaslom a szabályozás megtartását.

A b) pontban szereplő Baross Gábor utca kivezetésére vonatkozó szabályozás szerkezeti jelentőségű útra vonatkozik, így a kiszolgáló utakkal kapcsolatos döntés meghozatalakor ennek vizsgálata nem szükséges.

A következőkben bemutatásra kerülnek a hatályos szabályozási terv kiszolgáló utakra vonatkozó, tervezett elhatárolásai, és azok szükségességének rövid értékelése. Ezek alapján, figyelembe véve azt is, hogy 2027.-ig önkormányzatunknak jogszabályi kötelezettsége, elkészíteni, az új tartalmi felépítésű „Településtervét” melynek készítésekor ismételten lehetőség lesz, részletesen megvizsgálni, valamennyi tervezett szabályozási beavatkozást, javaslom a hatályos szabályozási tervben szereplő, kiszolgáló utakkal kapcsolatos szabályozási vonalak változatlan tartalommal történő fenntartását.

**a) A Muskátli utca zsákutca jellegének megszüntetése, Csokonai utcára történő kivezetése.**

A hatályos szabályozási terv az utca kivezetését már régóta tartalmazza. Az utca kivezetése, az érintett ingatlanokból és a tömbbelső telekvégeiből 4 új lakótelek kialakítására is lehetőséget adna. A szükséges területek kisajátítása 50%-ban történt meg. Az új lakótelekek kialakítására önkormányzati közbenjárás/ segítség nélkül csak kevés esély van.



*A hatályos szabályozási terv részlete*



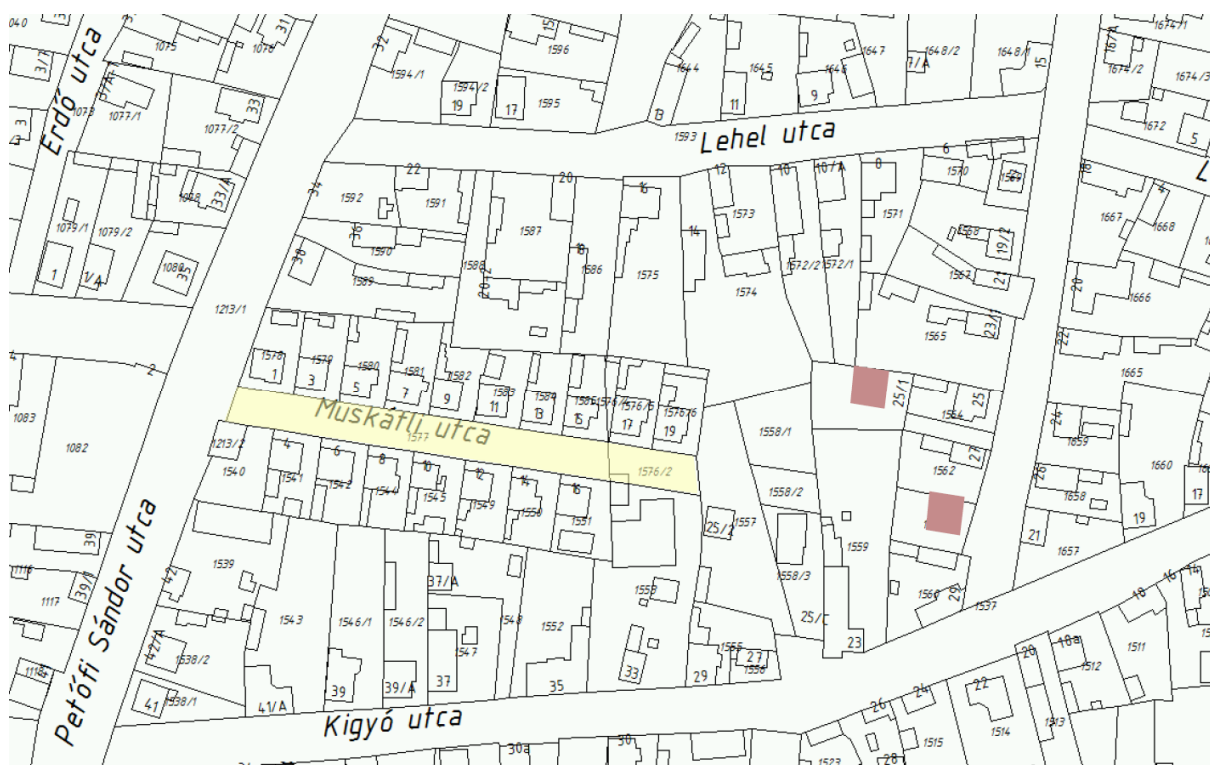
*Orto fotó a területről*

### a/1 változat: A tervezett utca kivezetés megtartása



*A tervezett utcanyitás során kialakuló beépítés (telekalakítások)*

### a/2 változat: A tervezett utca kivezetés elhagyása

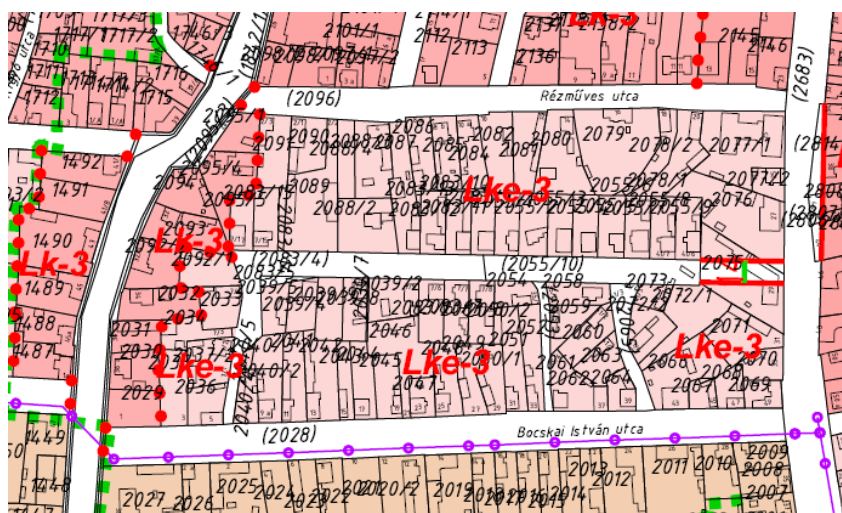


*A tervezett utcanyitás elhagyása esetén kialakuló állapot.*

A tervezett utcanyitás elhagyása nem vonja maga után a telekstruktúra változatlanlanságát, mert nyeles teles, vagy magánút alakításával a belső ingatlanok átosztásával, megosztásával alakulhat ki új építési telek, de ez a tulajdonosi érdekek miatt vagylagos (kérdéses.) Ez utóbbi esetben az önkormányzat eladhatja a Csokonai utcai telket, mint építési telket és a belső 1558/2 hrsz-ú telekrészt. Ennek ellenére a szabályozás (tervezett utcanyitás) megtartása javasolható.

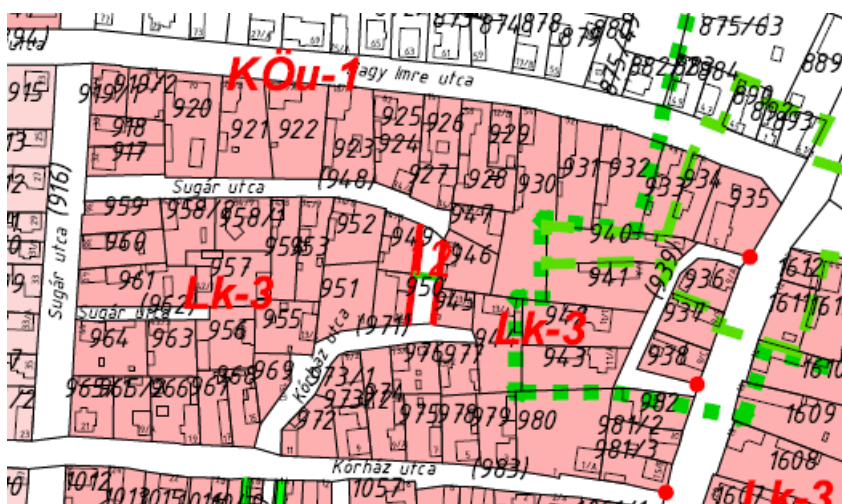


A hatályos szabályozási terv, a következő, kiszolgáló utakra vonatkozó szélesítéseket, utcanyitásokat tartalmazza még:

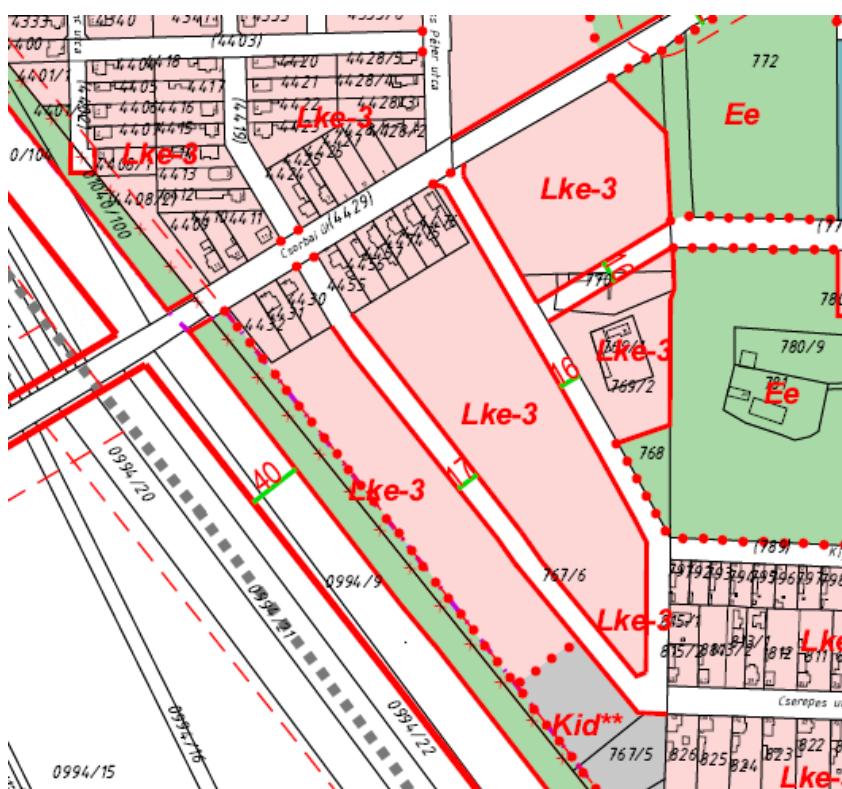


Bocskai utca kövezetése (zsákutca megszüntetése) a Vásár utcára.

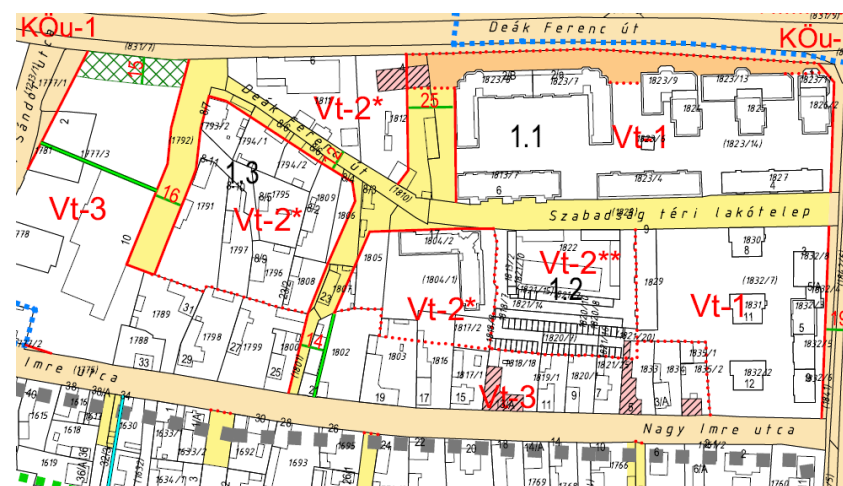
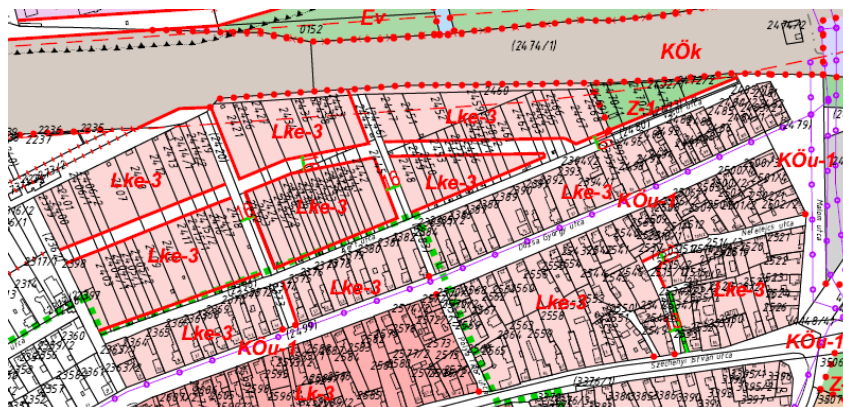
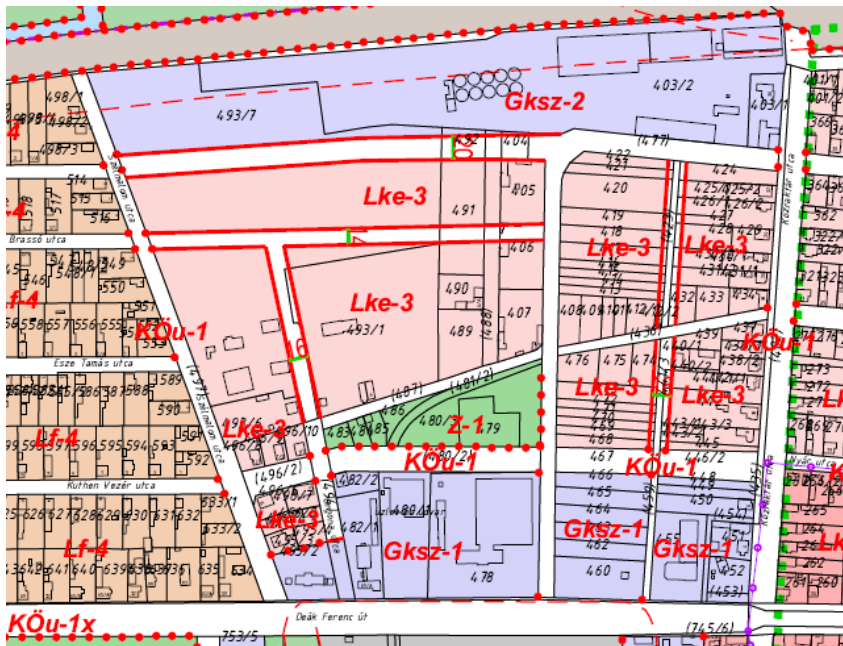
A hosszú zsákutca zsák jellegének megszüntetése, már régóta elhatározott szabályozási elhatározás, melynek közlekedési szempontból is jelentősége van.



A Sugár utca, Kórház utca összekötése (a zsákutca jelleg megszüntetése) a viszonylag keskeny utca közlekedési lehetőségeit tekintve kedvező szabályozási elhatározás, ami az ivóvízvezeték körvezetékként történő fejlesztésére is lehetőséget teremtene.



A Csorbai út- Téglagyár utca- nyugati belterületi határ által határolt, jelenleg beépítetlen, tervezett kertvárosias lakóterület belső feltárási úthálózat, a terület hasznosítását teszi lehetővé.



A Deák Ferenc út- Szélmalom utca- vasútvonal- Közraktár utca által határolt terület (Gáborkert) belső feltárási utcáinak szabályozása, a terület beépítését teszi lehetővé. (Bár lehetséges a tömb felső feltárásiának másként történő szabályozása is, de a jelenlegi javaslat már egy korábbi feltárásnál reálisabb megoldást ad.)

Dózsa György utca- Malom utca- vasúti terület- Varga utca által határolt terület (Koronakert) belső feltárási utcahálózatának szabályozása.

A terület beépítésének alapfeltétele a feltárási utcák meghatározása, kiszabályozása.

A városközpontban lévő, Deák Ferenc út- Petőfi Sándor utca- Nagy Imre utca- Kossuth utca közötti tömbben tervezett kiszolgáló utak szabályozása csak átfogóbb vizsgálat, és programalkotás után változtatható meg reálisan. A Deák zug szélesítése az érintett területre korábban elhatározott, jelentős- intenzívebb átépítés miatt, továbbra is szükséges.

A 1807 és 1802 hrsz-ú ingatlanokat érintően tervezett kiszolgáló utca illetve parkolóterület kialakítás, átgondolt tervezési program alapján módosítható, vagy elhagyható. Azonban a tömbbelsőit érintő átfogó vizsgálat és fejlesztési program nélkül, a jelenlegi szabályozások elhagyását nem javaslom. 2027.-ig önkormányzatunknak jogszabályi kötelezettsége, elkészíteni, az új tartalmi felépítésű „Településtervét”. Ennek készítésekor ismételten lehetőség lesz, részletesen megvizsgálni, valamennyi tervezett szabályozási beavatkozást.

*Zsemberi István*

Kisújszállás, 2023. november 21.

Zsemberi István okl. építészmérnök mb. főépítész