

# **Kisbér Településrendezési eszközök felülvizsgálata Msz.: 17118**

## **Leírás**

### **1. melléklet ismertetése (teljes közigazgatási terület)**

- A teljes Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv vizsgálata, új szabályzat és tervek készítése a hatályos magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően
- A tervezett déli elkerülő út a város hatályos rendezési tervén (két nyomvonal, kék és piros vonallal jelölve) a magasabb rendű területrendezési tervekben foglaltakkal nem egyezik meg a nyomvonalvezetése, ez aktualizálásra kerül
- Kerékpárút-hálózat fejlesztése, bővítése, amely Batthyány pusztáig hamarosan kiépül, a Pajtai-dűlő felé is ki fog épülni, települések összekötése kerékpárúttal (pl. Vérteskethely felé).
- Új, tervezett HÉSZ elem: közterületalakítási terv készítése szükséges a településen

### **2. melléklet ismertetése (Kisbér-belterület, főbb fejlesztési területek feljelölve, bemutatásuk balról jobbra, illetve fentről lefelé haladva történik):**

- A belterülettől nyugatra fekvő Zöldalmi-tó melletti hétvégi házas üdülőövezetbe (Üh) sorolt területek üdülőházas üdülőövezet (Üü) besorolást kapnak, ez a területfelhasználási kategória jobban illeszkedik az önkormányzat és tulajdonosok fejlesztési elképzeléseihez. Az üdülőterületek mellett, az északi részen fekvő zöldterület (Z) átminősül vízgazdálkodási területté, mert a valóságban a terület nagy része vízfelület. A tótól keletre elhelyezkedő falusias lakóterületből (Lf) egy 6 m-es szabályozási szélességű, leginkább gyalogútként hasznosuló sávot választana le az önkormányzat a tó partjánál.
- Kisbér-Ászár határrendezés, csatlakozó területek vizsgálata (piac, a közigazgatási határnál futó utcák, útcsatlakozások stb.)
- A Kossuth Lajos utca – Széchenyi utca - Köztársaság útja által határolt tömb: a terület egyes részein túlsúlyba került a gazdasági tevékenység, ezért gazdasági, kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) kijelölése várható a településközpont vegyes terület helyett. Az ászári közigazgatási határ mellett lévő falusias lakóterület (Lf) településközpont vegyes terület (Vt) besorolást kap. A Kossuth L. u. és Köztársaság u. között húzódó árok ügye: A Kossuth L. u. 61. sz. és 63. sz. közötti határon húzódik az árok – leburkolt ága, ami a két utca közötti telekvégeken folytatódik és a Köztársaság u. irányában halad

az 1904 hrsz és 1905/1 hrsz telkek között kötelező közterületi szabályozás előírásával. A valóságban az árok a Kossuth L. u-i telteken már nem látható a felszínen, de a felszíni vízvezetésben szerepet játszhat. Vizsgálni kell, hogy szükséges-e közterületi szabályozással rögzíteni az árok nyomvonalát, vagy elegendő a sáv beépítésének korlátozása egy biztonsági sáv megjelölésével.

- A Komárom-Székesfehérvár vasútvonal, illetve a felhagyott (Környe-Pápa) vasútvonal mellett fekvő falusias lakóterület (Lf) egy része gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezet (Gksz) besorolást kap; a működő vasútvonal felőli része településközpont vegyes területként (Vt) fog szerepelni a felülvizsgált terveken; a jelenlegi területhasználathoz és a településszerkezetben elfoglalt helyéhez jobban illeszkedő átsorolás valósulhat meg. Ide kapcsolódik, hogy a Széchenyi utcában szeretné a város áthelyezni a buszmegállót, amelyhez 25 m<sup>2</sup>-t bele kell szabályozni a falusias lakótelkekbe.
- A Széchenyi utcán, a kórháztól északra egy hatalmas üres terület, egy hosszú foghíjtelek várja az új fejlesztést; itt a korábban tervezett diszkontáruházzal építése meghiúsult, most zártosított, keretes beépítést, társasházak építésének lehetőségét szeretné előírni az önkormányzat, gyalogos-kerékpáros átkötés biztosításával és mentő áthajtásával a kórház felé, ide kapcsolódik, hogy a kórház mellett az övezeti határ visszatér a telekhatárra, nem cél a kórház területének bővítése.
- Az ászári közigazgatási határ mellett fekvő különleges temető terület (Kt) kibővül délkeleti irányba a hosszú falusias lakótelkek hátsó kertjéből.
- A szennyvíztisztítóhoz vezető út az alaptérképen máshol szerepel, mint a valóságban, ez rendezésre kerül, ezen út mentén, a Kisbéri-ér melletti mezőgazdasági általános területen (Má) tenispálya létesült, javasolt a - tényleges használathoz jobban igazodó - különleges sport területbe (Ksp) történő átsorolása, ettől délre található a Patak utca, amelynek rendezése szükséges; a kialakult kerítésekhez való igazodás, illetve lehetőség szerint 10 m-es szabályozási szélességre csökkentés a cél.
- A városközpontban a Fő térre koncepcióterv készül, rendőrség, Bakony Áruházzal lebontásra kerül, kialakulhat a - szerkezetileg fontos - gyalogos tengely a templom és a tó között, a terven a zöldterület (Z) növekedése várható a településközpont vegyes terület (Vt) rovására. Gyalogutak feljelölése a cél, a Komáromi út (81. sz. főút) és a Petőfi Sándor által bezárt falusias lakóterület (Lf) főút menti része településközpont vegyes területté (Vt) alakul, a lakossági igényekhez jobban igazodva (nagyobb lakásszám, üzletek stb.) Ide kapcsolódik a hatályos szabályozási terv pontatlansága: az általános iskola, a sportcsarnok és a leendő uszoda telkeinek alakításakor az önkormányzat észlelte, hogy – terveiktől eltérően – a Komáromi utca szabályozási vonala (amely már a kerékpárút szélességét is tartalmazza) belemetsz az iskola és a sportcsarnok területébe is, továbbá érinti az uszoda telkét. A vonal visszahelyezése szükséges az eredetileg tervezett helyre, a sportcsarnok homlokzati vonalára.

- A városközponttól délre fekvő Ritter utában a három telket elfoglaló zöldterületből (Z) a legelső telek falusias lakóterületbe (Lf) kerül át
- A Komárom-Székesfehérvár vasútvonal, Fadrusz utca, Deák Ferenc utca által határolt tömb: A tömbfeltáró út nyomvonala kissé módosul; a Fadrusz utcára történő kikötés mozdulni fog a Deák Ferenc utca irányába.
- A felhagyott (Környe-Pápa) vasútvonal mellett fekvő „Párizs-domb”-on a tervezett kertvárosias lakóterület (Lke) lehetséges átalakítása, újraosztása is tervben van, illetve a Deák Ferenc utcával való gyalogos átkötése is tervezett, a Kisbéri-éren át ívelő híddal
- A város belterületének déli részén, a Deák Ferenc utca mentén fekvő idősök otthona jelenleg falusias lakóövezetbe (Lf) tartozik, a funkcióhoz jobban igazodó területfelhasználási kategóriába aló átsorolás a cél ezen a területen (intézményi vegyes (Vi)).
- A 81. sz. főút elkerülőjének tervezett északi csomópontja körül kamionterminál létesítésének lehetőségét szeretné megteremteni az önkormányzat; gazdasági terület kijelölése a cél a mellékletben bejelölt területen belül
- A város északkeleti részén lévő tervezett lakóterület és sportterület átalakítása; a Komáromi út (81. sz. főút) mentén fekvő gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület (Gksz) nyugati része kialakult (Magyar Közút Nonprofit Zrt. telephelye), a keleti része jelenleg sporttelepként működik, és nem cél a megszüntetése, vagy áthelyezése, sokkal inkább kibővítése északi irányba, ezért különleges sport területbe (Ksp) sorolja át az önkormányzat. Az északon tervezett Ksp terület emiatt megszűnik, a tervezett lakóterület (az új terven kertvárosias lakóterület (Lke)) tolódik feljebb, a sportpálya menti út folytatásában mindkét oldalon szintén kertvárosias lakóterület (Lke) kerül kijelölésre, a hatályos tervben csak ez az egy út ad eljutási lehetőséget a belváros felé, az új terven a legközelebbi lakóutca felé (Sport utca) is létrejön egy újabb útkapcsolat, amely kiköt a főút irányába is. Ide kapcsolódik még az említett Gksz terület „kibővítése” a főút mentén két telekre vonatkozóan; a területen működő autószerelvíz tulajdonosa kérelmezte a falusias lakóterületből (Lf) történő átminősítést.
- A városközponttól keletre, a Fáy András utca és a Weincheim Béla utca sarkán található egykori középiskola helyére költözik a rendőrség, a jelenleg falusias lakóterület (Lf) átkerül intézményi vegyes területbe (Vi).
- A 13. sz. főút (az M1-es autópálya felé vezető főút) mentén fekvő gazdasági ipari területen (Gip) működő vállalkozás kérelmezte, hogy a területük mellett behúzott 6 m-es kötelező közterületi szabályozási elem (Köu) törlésre kerüljön a tervből, ami akadályozza a telkek egyesítését és a telep további beépítését, fejlesztését.

### 3. melléklet ismertetése (Hánta-belterület)

- A településrészt feltáró Dohány utca és a Diófa utca által határolt falusias lakótömbben (Lf) elkezdtek a tulajdonosok megosztani telkeiket; az alaptérkép szerint 3 m-es szélességű „útra” néznek az új telkek, ami nem szerencsés, az önkormányzat szeretné az utcát kibővíteni legalább 12 m szabályozási szélességűre, fejlesztési lehetőségként az út túloldalán lévő véderdő terület (Ev) egy részét is falusias lakóterületbe (Lf) történő átsorolással.
- A településrész déli részén fekvő Nádasdy-tőrendszernél és környezeténél alapvetően a kialakult állapotot jobban lekövető szabályozás kialakítása a cél, például a beszögellő véderdő területek (Ev) megszüntetése a vízfelületbe stb., illetve ide kapcsolódik, hogy a Dohány utca végén lévő buszforduló a lakótelkek területén található, célszerű a forduló kiszabályozása