

# HIRDETMÉNY

## Helyi Építési Szabályzat és településszerkezeti terv módosításáról

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 2021. szeptember 29. napján megtartott testületi ülésén módosította a Helyi Építési Szabályzatról szóló 15/2018.(XII.15.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ), valamint településszerkezeti tervét.

A Helyi Építési Szabályzat és településszerkezeti terv megtekinthető kinyomtatott formában a hivatal/műszaki csoport irodájában, illetve a [www.gyenesdias.hu/Községháza/Önkormányzat/Településrendezési eszközök menüpontban](http://www.gyenesdias.hu/Községháza/Önkormányzat/Településrendezési-eszközök-menüpontban).

A módosítások alapvetően a hatályos településrendezési eszközök pontosítását célozták meg egyes fejlesztések megvalósítása érdekében. A módosítások többsége a közlekedési területek nyomvonalának, határának módosítását jelentették, ezen túl két új övezet kialakítása történt, segítve a tervezett fejlesztések megvalósulását. A módosítások alapvetően nem érintették a településszerkezetet, a fő infrastrukturális elemeket. A településszerkezeti tervet is érintő változások inkább kisebb pontosítások. Ez alapján a módosítások léptéke a településfejlesztési koncepció szintjét nem érték el, a változások, az ez alapján módosuló településszerkezet szabályozás a Településfejlesztési Koncepció elhatározásaival továbbra is összhangban van.

Gyenesdiás Nagyközség Településrendezési eszközeinek 2019. évi II. számú módosítása az előzetes tájékoztatási szakaszban 14 módosító indítvány tartalmazott, azonban a véleményezési szakasz lezárását követően a 3. számú indítvány törlésre került. (Hunyadi köz telkeinek keleti végét érintő korlátozás törlés)

### A módosítások rövid összefoglalása:

#### 1. Erzsébet köz keleti végét érintő szabályozási környezet felülvizsgálata

Az Erzsébet köz és Pici utcát összekötő tervezett közterület jelenleg nem kiépített, hosszútávon válhat szükségessé. Az Erzsébet köz jelenleg zsákutcaként működik, melynek forgalmi sűrűségét, és nyugalma a környező lakók szeretnék fenntartani, ezért az utcák összekötését egyelőre nem támogatják. A módosítás során a 965/5 hrsz-ú lakótelket érintő tervezett közterület szabályozás törlésre került.

#### 2. Faludi köz északi szabályozási felülvizsgálata

A jelenlegi szabályozási előírások a kisméretű 1553 hrsz-ú ingatlan hasznosítását szinte ellehetetlenítik. A Faludi köz minimálisan szükséges 7,0 m-es szélességét javasolt a meglévő út déli irányú, nagyobb telek irányában szélesíteni. a meglévő épületig rendelkezésre álló terület éppen elegendő erre. A módosítás során a tervezett szabályozási szélesség megtartása mellett az út nyomvonala e rövid szakaszon módosult, déli irányba tolódott.

#### ~~3. Hunyadi köz telkeinek keleti végét érintő korlátozás törlése~~

#### 4. 1336/11 hrsz-ú telken kiszabályozott zöldterület áthelyezése

A 1336/11 hrsz-ú telket érintő zöldterület korábbi szabályozási elképzelés maradványa, mára okafogyottá vált, ellehetetleníti az ingatlan Iskola utca felőli megközelítését. A módosítás során az érintett telekrészlet kertvárosi lakóterületbe került visszasorolásba, és a 1336/11 hrsz-ú telek

közüti megközelítése biztosítottá vált. A megszűnő zöldterület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 66.§-a alá tartozó zöldterület (nem önkormányzati vagy állami tulajdonú), teljes területe az átsorolható a megadott feltételek melletti visszapótlás mellett.

**5. 1927/3 és 1925 hrsz-ú telkeket érintő közterület szabályozás felülvizsgálata, új út nyomvonal kijelölése az érintett telkektől déli irányban**

Az érintett terület környezetében telekalakítások zajlottak, melyek a tervezett közutak és magánutak tekintetében a jelenleg hatályos tervben rögzítettekhez képest kedvezőbb lehetőségeket teremt. A 1923 hrsz telek felosztásával, az új telkeket feltáró, 8,0 m szélességű magánút került kialakításra. E magánút közútként való igénybevétele a tervezett tömbfeltáró út újabb helyen kapcsolódhat vissza a Pilikáni útra. A módosítás során átvezettük a megvalósult telekalakításokat, valamint a tervezett közutak, magánutak nyomvonalait ehhez igazítottan pontosítottuk.

**6. Palkó Sándor sétány – Kossuth Lajos utca – Hunyadi János utca által lehatárolt tömbbelsőben új Vt (Vt-9) övezet kijelölése**

A községházát és környezetében lévő intézményeket, szolgáltatásokat is érintő településközponti terület övezeti előírása a terület kedvezőbb hasznosíthatósága érdekében felülvizsgálatra került. Ez alapján a jelenlegi Vt-1 övezetből egy új, Vt-9 jelű övezetbe kerül átsorolásba, mely során a beépítési nagyság 50%-ról 60%-ra módosult. Az új övezet előírásait a HÉSZ-t módosító rendelet tervezet mutatja be. Továbbá a 71-es úttal párhuzamosan fekvő meglévő parkoló területe a tényleges használatnak megfelelően közlekedési területben kerül.

**7. Szabályozási szélesség felülvizsgálata a 71. sz. főút nyomvonalán**

A 71. sz. főút Gyenesdiást érintő nyomvonalának szabályozási szélessége a hatályos tervekben egységesen, jellemzően 22,0 m-ben rögzített. Egyes szakaszokon, a helyi adottságok figyelembevételével, a szükséges keresztmetszeti kialakítás biztosítása mellett, a kialakult határok, járdák, közlekedési felületek figyelembevételével az út területének, tervezett szélesítésének a pontosítása történik. Jelen szakaszon az út tervezett 22,0 m-es szabályozási szélessége 20,0 m-re csökken. a változás az északi és déli oldalon is. A fennmaradó szabályozási szélesség a közlekedési létesítmények elhelyezésére elegendő. Ez a főút menti ingatlanok használatát, hasznosítását segíti.

**8. Utak szabályozási felülvizsgálata 8 helyszínen a telekalakítási változások figyelembevételével**

A településen a tervezett szabályozási vonalak szerinti telekalakítás több helyen lezajlott (néhány helyen apróbb eltérésekkel). E helyszíneken indokolt volt a szabályozási vonal pontosítása, törlése. Törlése abban az esetben történt meg, ha a kialakult új telekhatár már biztosan közterületi határrá is vált.

A módosítás érinti a 101 hrsz-ú ingatlant, a Pince-Georgikon-Domboldal utcák egy részét, 1111/2, 850/1, az 1518/4, 1546/8, 1884/6 hrsz-ú ingatlanokat, Dornyai Béla utat, 702/3 hrsz-ú ingatlant.

**9. 362 hrsz-ú ingatlant érintő gyalogút, valamint a környező lakóterület közüti felülvizsgálata és telekalakítási javaslatának elkészítése**

A módosítás során a tervezett tömbfeltáró út keleti vége kiszélesedik, összeköttetést biztosítva a Malom utcával, valamint a tervezett telkek feltárására további útszakasz került rögzítésre.

#### **10. 1391, 1392/1 /3 hrsz-ú temető szabályozási környezetének felülvizsgálata**

A település belterületének északi határán új temetőterület kijelölése a rendezési tervben már megtörtént, azonban a terület rekultiválása, előkészítése és kialakításának folyamata várhatóan csak 9-10 év múlva zárul le, és nyílik lehetőség a temető megnyitására. Ezen átmeneti időszakban a meglévő temető várhatóan betelik, minimális bővítése szükséges. Önkormányzat az érintett ingatlanokat e célra megvásárolta. A temetővel közvetlenül szomszédos ingatlanok egykori esperes, illetve önkormányzat tulajdonában állnak, a tervezett használat használatukat nem zavarja.

#### **11. Cseresznyés utca – Fenyves utca csomópontban közúthatár korrekció**

A Cseresznyés utca és Fenyves utca csomópontjában a Köu-4 közút északi határán a szabályozási vonal kismértékben módosult, az út határa megfelelő szélességgel (9,8 m) kialakult, a meglévő szabályozási vonal e szerint módosul.

#### **12. A 714/14 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása annak érdekében, hogy a minimálisan kialakítható teleknagyság 500 m<sup>2</sup> legyen, beépíthetőség 30%.**

A módosítási indítvány a kialakult, tarthatatlan állapotok feloldhatóságára, a tulajdoni viszonyok rendezhetőségének megteremtésére készült. Az ingatlanon meglévő, fel nem tüntetett épület található, területe- környezete és kerítései rendezetlenek. Egyben azonban évtizedek tapasztalata alapján az ingatlan nem volt piacképes, a módosítás azonban biztosítja a terület rehabilitációját, ami a településközpont meghatározó részén elsődleges szempont. A módosítással érintett ingatlan a szomszédos kempingtől önállóan használt, méretében is kisebb. A tervezett fejlesztések érdekében a 714/4 hrsz-ú telek önálló, új, Ü-3 jelű övezetbe kerül átsorolásra, mely övezetben alapvetően a beépíthetőség és a minimálisan kialakítandó telekméret (500 m<sup>2</sup>) előírásai módosulnak (30%). Az új övezetbe sorolt telek megosztása tervezett.

#### **13. A Kerékpáros pihenő mellett, a kerékpárút és vasút között kialakuló tömb szabályozási felülvizsgálata**

A módosítás terület-felhasználáson, övezeten belüli, javasolt elemet, javasolt magánutat töröl. A terület hasznosítása több telek összevonásával javasolt, ez esetben a kialakuló ingatlanok megközelítését a telkek adottságai, a tervezett funkció ismeretében lehet meghatározni. Magánút kialakítása nem feltétlenül szükséges, de amennyiben mégis azzá válik, a módosított szabályozási környezetben is bárhol kialakítható, a vonatkozó előírások betartása mellett. A módosítás során a javasolt magánút törlése mellett, az övezeti határ jelölése történt meg, mely a 751 hrsz. nyugati oldalán kerül kialakításra.

#### **14. A Szoroshadi úti tömb északi javasolt telkeinek közúti megközelítés biztosítása**

A Szoroshadi út és a Pilikáni utca közötti, egykori kétutcsás telkek megosztása jellemző folyamat, az övezeti előírások lehetővé teszik. E megosztásra tesz javaslatot a szabályozási terv az északi oldali utolsó telkek esetében is, azonban ezek közúti megközelítése nem biztosított. E célból az érintett ingatlanok nyugati oldalán, várhatóan 3 ingatlan feltárására, rövid közút (37,0 m) kerül rögzítésre, 7,0 m szélességben. Az út tervezett védérdő területének csökkentését jelenti. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 50.§ (2) b) pontja alapján „erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet”. Ezen előírásnak megfelelően a közvetlenül érintett erdőterület határát kismértékben módosítjuk, mellyel a visszapótlás (258,5 m<sup>2</sup>) megtörténik.

# GYENESDIÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

MÓDOSÍTÁSOK HELYSZÍNEINEK ÁTNÉZETI TÉRKÉPE

