

Tisztelt Képviselőtestület!

Kisbajcs rendezési tervéhez a 156/1 és 157/2 hrsz-ú területekkel kapcsolatosan nyújtok be partnerségi véleményt. Ennek a két ingatlanak a többségi része édesapám és az én tulajdonomban van.

Látva a Szavai és a Jókai utcák által határolt fejlesztési terveket, a következő kérdések fogalmazódtak meg:

1. A teljes tömbből a Szavai utca mögötti telkek fejlesztése külön ütemben is megvalósulhat, függetlenül a Kossuth utca mögötti tömbtől? Valójában igen, és ez esetben az ő területükből mindössze az utak esnek le, szinte a teljes zöldterületet a Kossuth utca telkek tulajdonosai szolgáltatják. Ezt is 4 telek tulajdonosa, mert pl. a 163-164 hrsz. sem a közútba, sem zöldterületbe nem száll be a területével, ha mindenkitől függetlenül önállóan megvalósítja a területén levő fejlesztést, ami 8 db telek kialakítását jelenti (a jelen verzió szerint). Ehhez jön hozzá, hogy ha a Szavai utca mögötti részt külön ütemben alakítják ki, akkor a Kossuth utcai telkek tulajdonosai aránytalanul nagyobb terhet viselnek.
2. A jelenleg hatályos rendezési terv minőségibb megoldást kínál a közlekedésre, mint a tervezet. A 162 hrsz. telken kivezetni a forgalmat, erősen kompromisszumokkal terhelt. Kossuth utca ezen szakasza nagyon szűk. Annyira, hogy a jelenleg hatályos rendezési tervben még a szélesítése is szerepel. A Szavai csatorna partja helyett itt kihozni a forgalmat szakmailag kifogásolhatónak tűnik és nem tudok érvet felsorolni mellette. („A valaki jól járjon” nem érv.)
3. Mi a következő 7-10. évben nem szeretnénk ezen a területen fejlesztést végrehajtani. Ha fejlesztésre gondolok, akkor is jóval nagyobb, élhetőbb, a falusias jelleghez igazodó telkeket (>1200m<sup>2</sup>) lenne a szándékomban kialakítani. Szerencsére a „javasolt telekhatár”-hoz nem kell igazodni., így ez nem zavar a terven, hiszen nem korlátozna be.

Kérem fontolják meg a következőket:

4. A jelenleg hatályos rendezési tervben megrajzolt közlekedési nyomvonal biztosítására érdemes lenne területbiztosítást felrajzolni, hogy a hosszú távon kedvező közlekedési lehetőség megmaradjon, mert ha ennek az útnak a helyét beépítik, akkor azt soha nem lehet már megvalósítani. Lásd. Árpád út páros oldalának vége, Kossuth utcai tömb feltáró út. És ebben a két tömbben nem 1-2 tulajdonost, hanem közel 40-et érint a területbiztosítás berajzolása. Ezzel a megoldással kár nem érne senkit, hiszen a jelenlegi rendezési terven most is út szerepel és a területbiztosítás egy kedvezőbb megoldás.
5. A 156/1 és 157/2 hrsz. telkek vonatkozásában én jobban örülnék a területbiztosításnak, mint a kiszabályozásnak, ezért ha megoldható, akkor a rárajzolt utak helyett területbiztosítást szeretnék. Nélkülünk ennek a blokknak a fejlesztése amúgy sem megoldható.
6. Az egyes blokkok zöldterület arányának kiegyensúlyozása érdekében a Kossuth utca mögötti tömbből helyezzenek át zöldterületet a Szavai utca mögötti részre.

Ha szükségesnek látnak egy személyes találkozót, állok rendelkezésre, kérem jelezzék a lenti elérhetőségeim egyikén

Tisztelettel: Győri Csaba (+36309467037)  
9062 Kisbajcs, Árpád út 21.

Kisbajcs, 2022.04.05.

## Jelenlegi

