

HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

MÓDOSÍTÁS

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓ LEÍRÁS

A településrendezési terv módosításának oka:

1. Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete tulajdonosi kérésre a település 2061 hrsz-ú telkének északnyugati területén (az egykori ipari park területén) - annak megosztásával - kisvárosias besorolást, önálló építési telkek kialakítását kívánja lehetővé tenni. A terület a fejlesztést az érintett területre készített Rp.I.116-15 munkaszámú településrendezési tanulmányterv alapján fogadta be és indítja meg településrendezési tervének módosítását a 4/2011.(I.27.) határozata szerint.

A település hatályos településrendezési terve a 2601 hrsz-ú területet kisvárosias lakóterületbe sorolja, így a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges. A hatályos szabályozási terv azonban az érintett területet még egy építési telekként tartalmazza, így az önálló telkek alakíthatósága érdekében annak módosítása szükséges.

A módosítás várható hatásai:

A hatályos tervi elhatárolásokhoz képest a területen nemcsak a játék- és szabadidőközpont alkalmazottainak lakóigényét elégíteni kell, hanem a telkek szabadpiaci értékesítését is tervezik. Az eltérő kultúrájú lakosok integrációja nehézséget jelenthet, a területen belül egymás mellett élésük konfliktusokat okozhat. A lakóterület végső kiépítése a jelen tervek szerint a hatályos tervben elhatárolt területekhez képest a terület intenzívebb felhasználását jelenti. A védett természeti értékekre figyelemmel kell lenni. A terület rész megfelelő infrastrukturális ellátását biztosítani kell.


2. Az Önkormányzat befektetői kérésre döntött tovább arról, hogy az egykori határállomás - tervlapon jelzett - területének jelenleg kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolt telkein felülvizsgálja és lehetőség szerint növeli az előírt építménymagasság mértékét, emellett pedig a kialakított, 100 m², vagy ahhoz hasonló nagyságrendű területi telkek beépítésének lehetőségét biztosítja a beépítési mód, ezzel összefüggésben az építési hely határának felülvizsgálatával.

A változtatás a szabályozási terv módosítását igényli.

A módosítás várható hatásai:








A módosítás révén lehetővé válik a már kialakított kis méretű telkek beépítése, valamint a vendéglátó és szolgáltató létesítmények nagyobb mértékű vertikális irányú bővítése is. A változtatás a település védelemre tervezett értékeit nem befolyásolja, de könnyebbé teheti a jelentős részben rendezetlen terület egy részének fejlesztését.

3. A hatályos terv a települést átszelő, az 1-es sz. főutat kísérő tervezett kerékpárút számára biztosított helyet az akkori tervek szerint. Az Önkormányzat célja, hogy a településrendezési tervben a ténylegesen igénybe vett terület kerüljön kijelölésre.





 módosítással érintett terület

Hatályos tervi jelmagyarázat

határvonalak

-  közigazgatási határvonal
-  belterület határa (tervezett)
-  belterület határa (meglévő)
-  beépített és beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek határa
-  építési hely határa
-  közút 100,0 m-es védőtávolsága
-  közút, vasúti zaj megengedett értékének határa


szabályozási elemek

-  szabályozási vonal (tervezett)
-  szabályozási vonal (meglévő)
-  építési övezet, övezet határa
-  magánút területének határa




szabályozási jelek

beépítésre szánt területek

lakóterület





-  kisvárosias

gazdasági terület

-  kereskedelmi, szolgáltató
-  kereskedelmi, szolgáltató, út céljára szolgáló része
-  kereskedelmi, szolgáltató, parkoló céljára szolgáló része

beépítésre nem szánt terület


közlekedési terület

-  autópálya
-  települési mellékút
-  csomópont
-  vasút

mezőgazdasági terület

-  általános

erdőterület

-  védelmi

vízgazdálkodási terület



- 

értékvédelem


táj- és természetvédelem

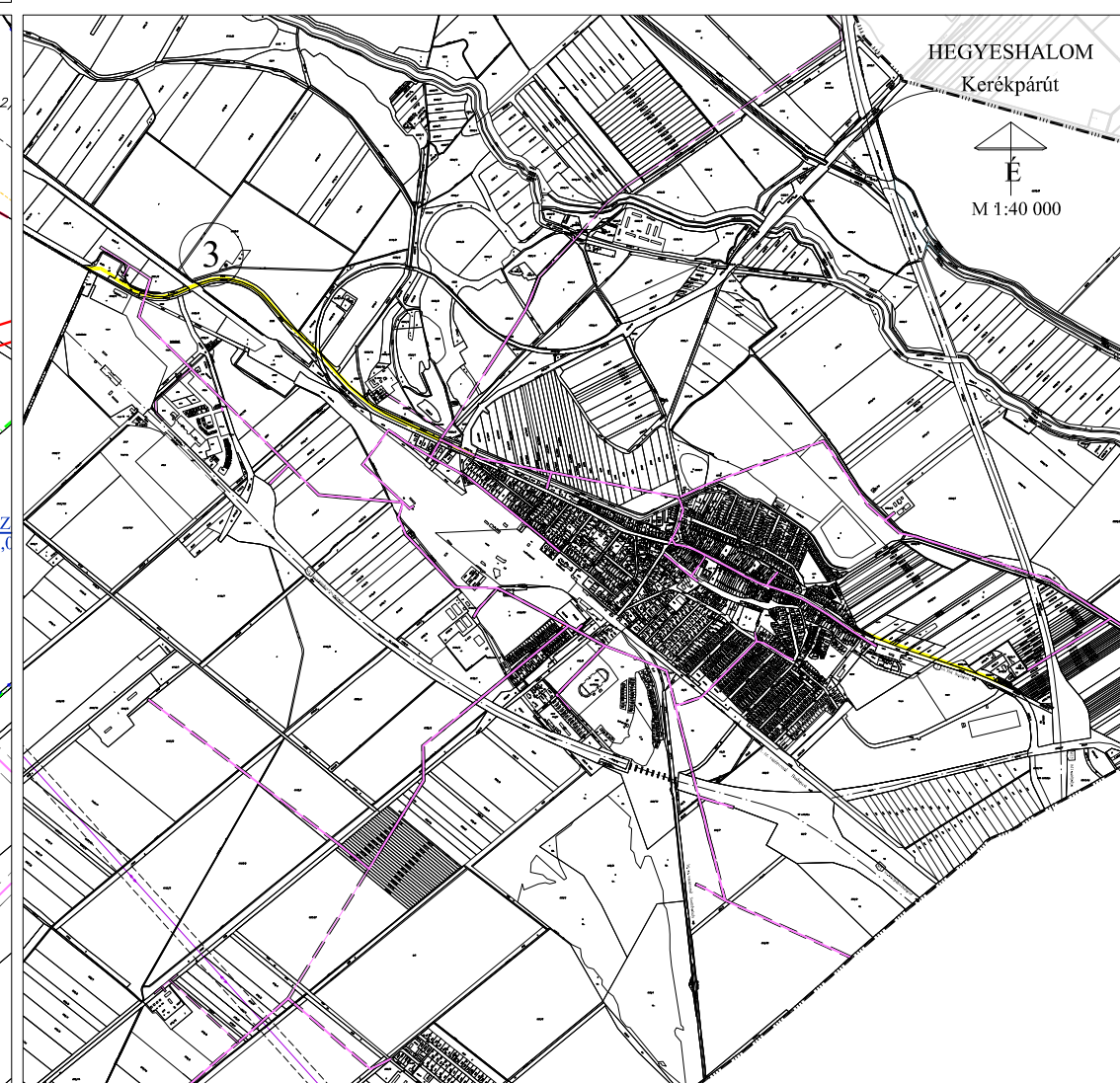
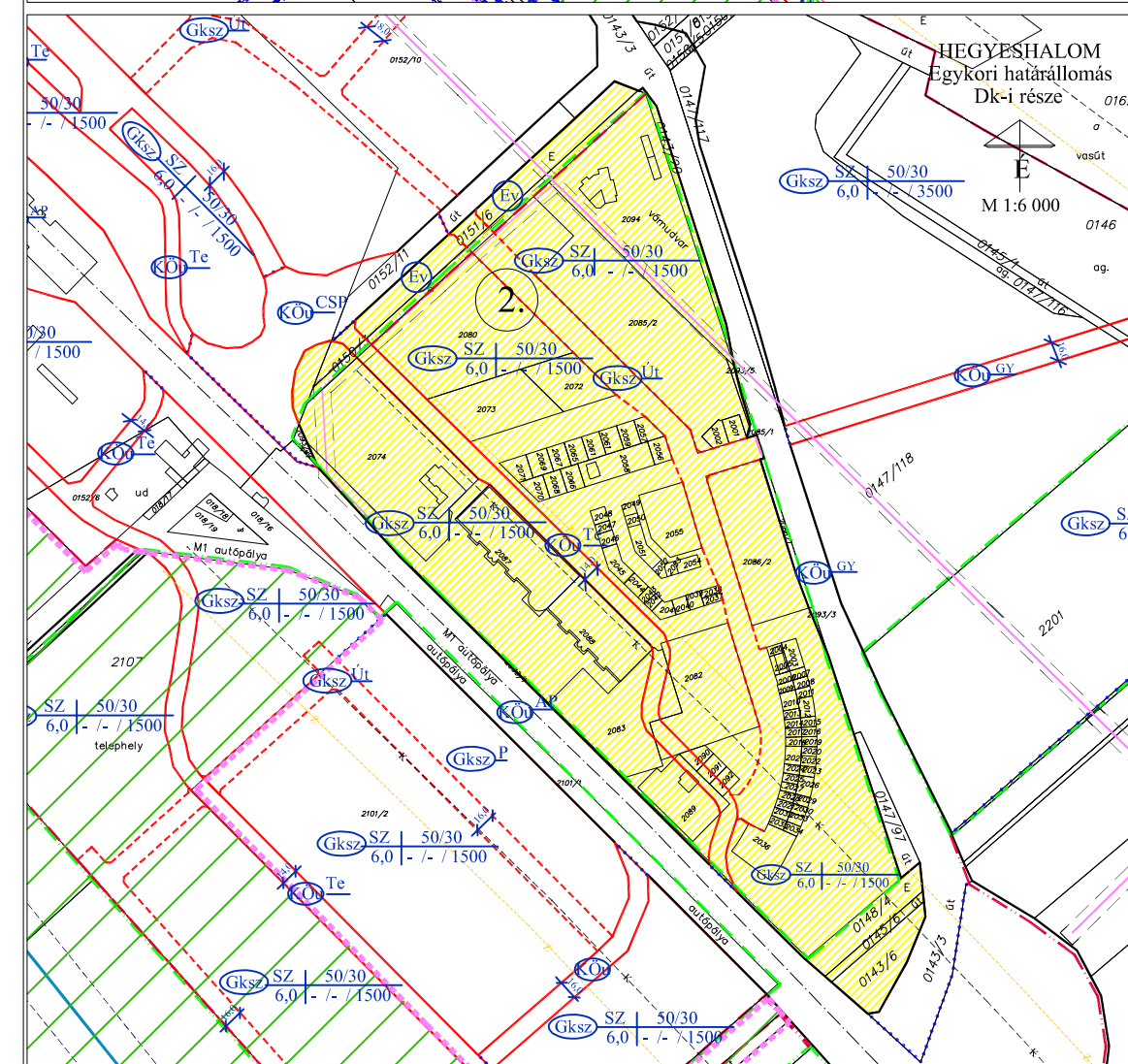
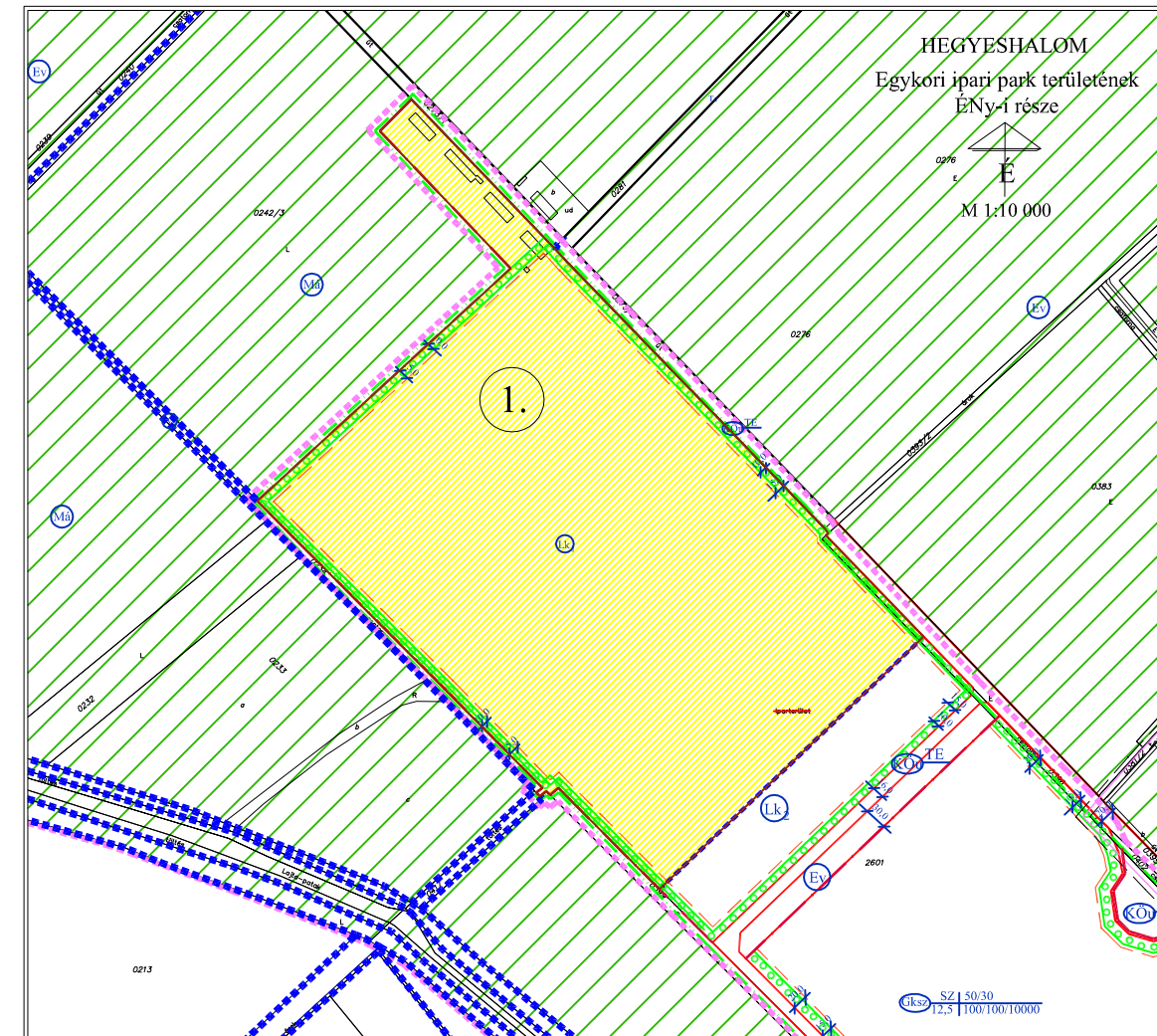
-  NATURA 2000 terület

közművek

-  20 kV-os légvezeték és védőtávolsága
-  120 kV-os légvezeték és védőtávolsága

egyéb szabályozási elemek

-  telken belüli kötelező fásítás



REGIOPLAN Környezet- és Településtervező KFT. 9022 Győr, Apáca u. 44. Tel: Fax: 96-311-304, 529-751 e-mail: regioplan@regioplan.hu		Munkaszám: Rp.I.116-17	
		Mérésárny: E-1	
Munka neve: Hegyeshalom Nagyközség szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítás		Rajzszám: E-1	
Munkássz. neve: Előzetes tájékoztató eljárás		Dátum: 2011.12.	
Rajz címe: Előzetes tájékoztatói helyszínrajz		Felölös közlekedéstervező:	
Felsőfokú településtervező:		Felsőfokú közműtervező:	
Pekterné Szabó Piroska TT-08-0073		Szeredi Gábor	
Felsőfokú közlekedéstervező:		Felsőfokú zöldfelületi és tájrendezési tervező:	
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.			