

Újhegy területére vonatkozó részletes válasz

A hatályos szabályozás alapján nem a teljes újhegyi terület van beépítésre szánt területbe sorolva, a IX-X. dűlők területe beépítésre nem szánt terület kiskertés mezőgazdasági övezetébe tartozik. A IV-VIII. dűlők nagy része beépítésre szánt terület kertvárosias, illetve falusias lakóterület övezetbe tartozik.

Újhegyi lakóterület beépítésének jellemző korlátja, hogy a telkek a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint művelés alatt állnak, ezek kivonása nem történt meg, illetve, a szabályozási terven jelölt – a terület távlati út-és közműfejlesztésének elvi lehetőséget adó – útszélesítések, szabályozási vonalak kialakítása, az építési telek létrehozása még nem történt meg.

A használattól függetlenül a biológiai aktivitás mértéke a területen jelenleg magas, a zártkerti terület legnagyobb része (nagyságrendileg 98%) 10% alatti beépítésű. A beépítési lehetőségek megtartásával, a terület 25-30%-os beépítése a megfelelő infrastrukturális kiépítés nélkül nem csak a biológiai aktivitás jelentős csökkenését vonná maga után, hanem a környezeti terhelés is jelentősen megnőne.

A szennyvíz egyedi kezelése, a szemet elszállításának nehézségei, a burkolt felületek megsokszorozódása miatt az esővíz elvezetésének problémái mind terhelnék a területet. Ezen felül a vonalas infrastruktúra kiépítéseket a jelenlegi útszélességek nem teszik lehetővé, az egyedi bekötések a későbbi kialakításhoz nem jó nyomvonalon mennek. A tervezett besorolás környezetkárosítás elkerülése érdekében történt.

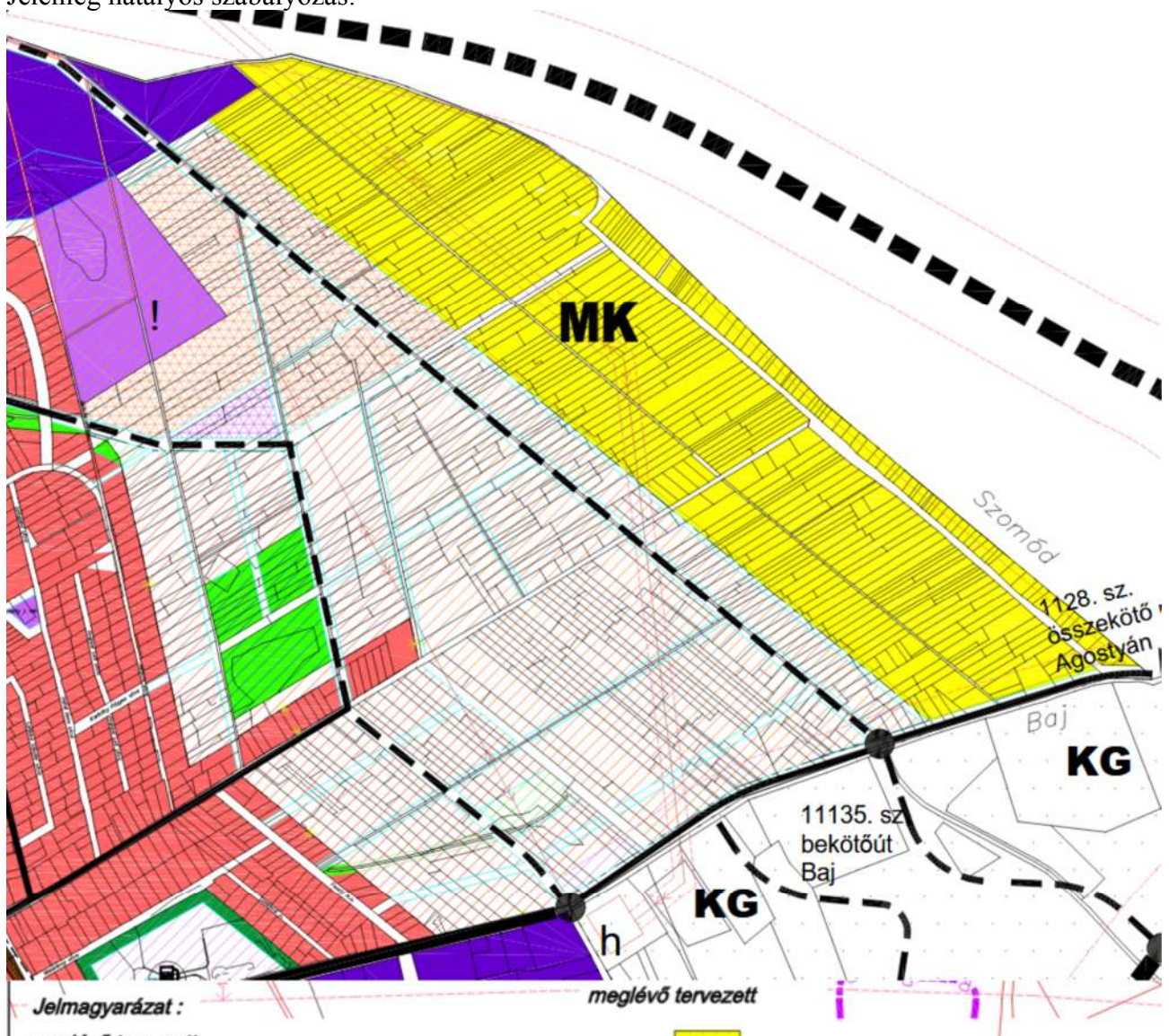
A településfejlesztési koncepcióban feltüntetett fejlesztési irányoknak megfelelően, a terület fejlesztését szakaszosan szükséges megtenni:

- a szabályozási tervben meghatározott útszélességek kialakítása
- területfejlesztési hozzájárulás befizetésének arányában az infrastrukturális fejlesztések megvalósítása
- a művelési ág alól való kivonás
- a terület beépülése

A lakó funkciót annak érdekében, hogy a területre költözést ne lehetetlenítsük el, a kérések alapján megtartjuk, azonban a beépítés mértékét a már felsorolt indokok a megvalósult beépítésekhez igazodó mértékben csökkentjük, igazítjuk. A lakossági észrevételeket elfogadva az Mk/1 övezetben a tervzetben szereplő lakó rendeltetéshez szükséges 3000 m²-es korlátot eltöröljük, így ezen területekre is építhető lesz lakó épület 10%-os beépítettség mellett.

A tervzetet úgy módosítottuk, hogy a lakóövezethez közelebb lévő területeket, melyeknek az infrastrukturális kiépítése és utána a belterületbe vonása könnyebb, visszatettük kertvárosi lakó övezetbe 20%-os beépítési lehetőség mellett. A tényleges beépítettséget figyelembe véve a szerkezeti jelentőségű utak mentén és azokon a területeken, ahol a feltárás és az infrastruktúra fejlesztésének előkészítésének folyamata elindult, falusias lakó övezetet adunk meg 15%-os beépíthetőséggel.

Jelenleg hatályos szabályozás:










Jelmagyarázat :

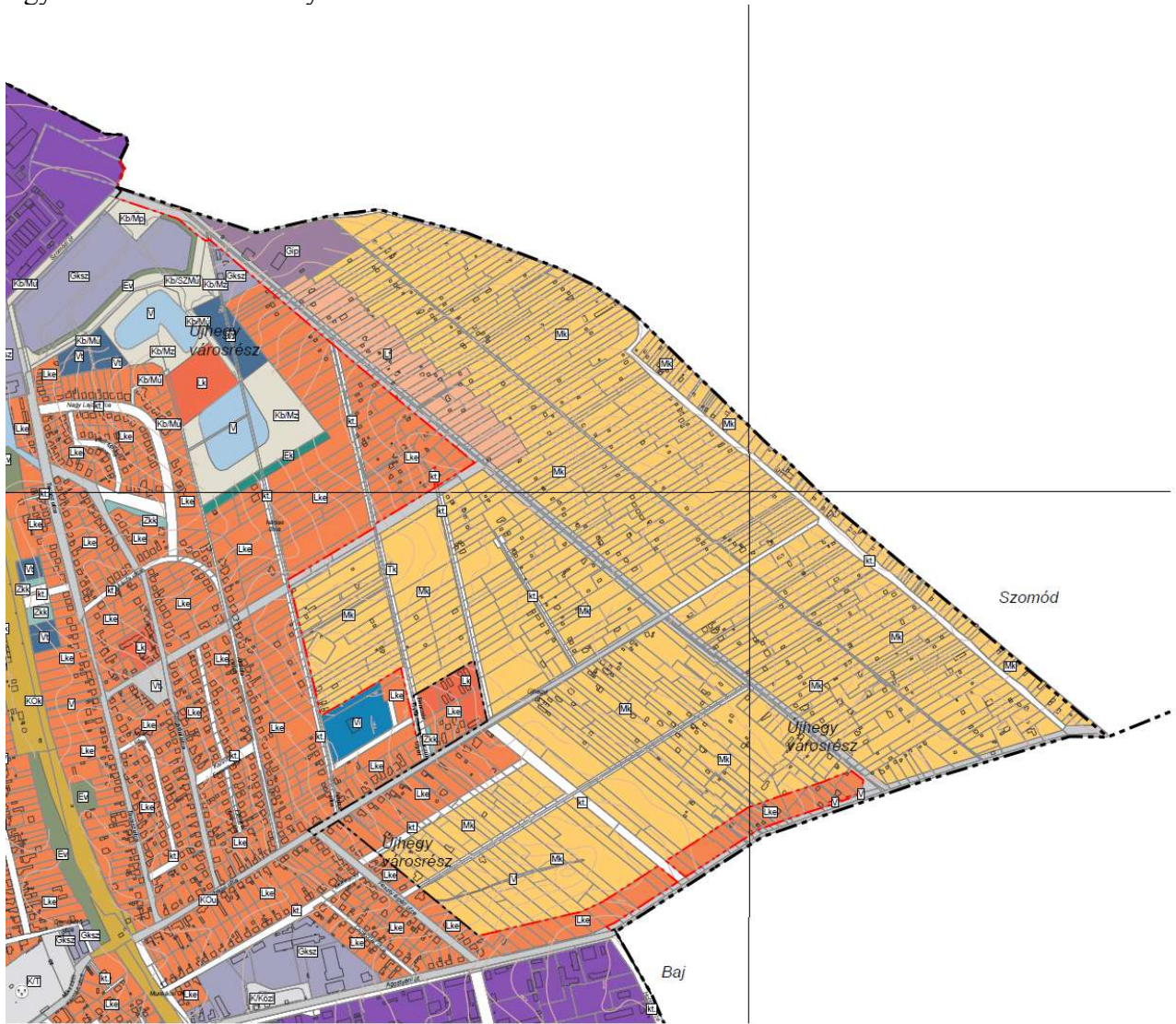
meglévő tervezett

		közigazgatási terület határa
		belterület határa
		szomszéd község területe
		nagyvárosias lakóterület
		kisvárosias lakóterület
		kertvárosias lakóterület
		falusias lakóterület

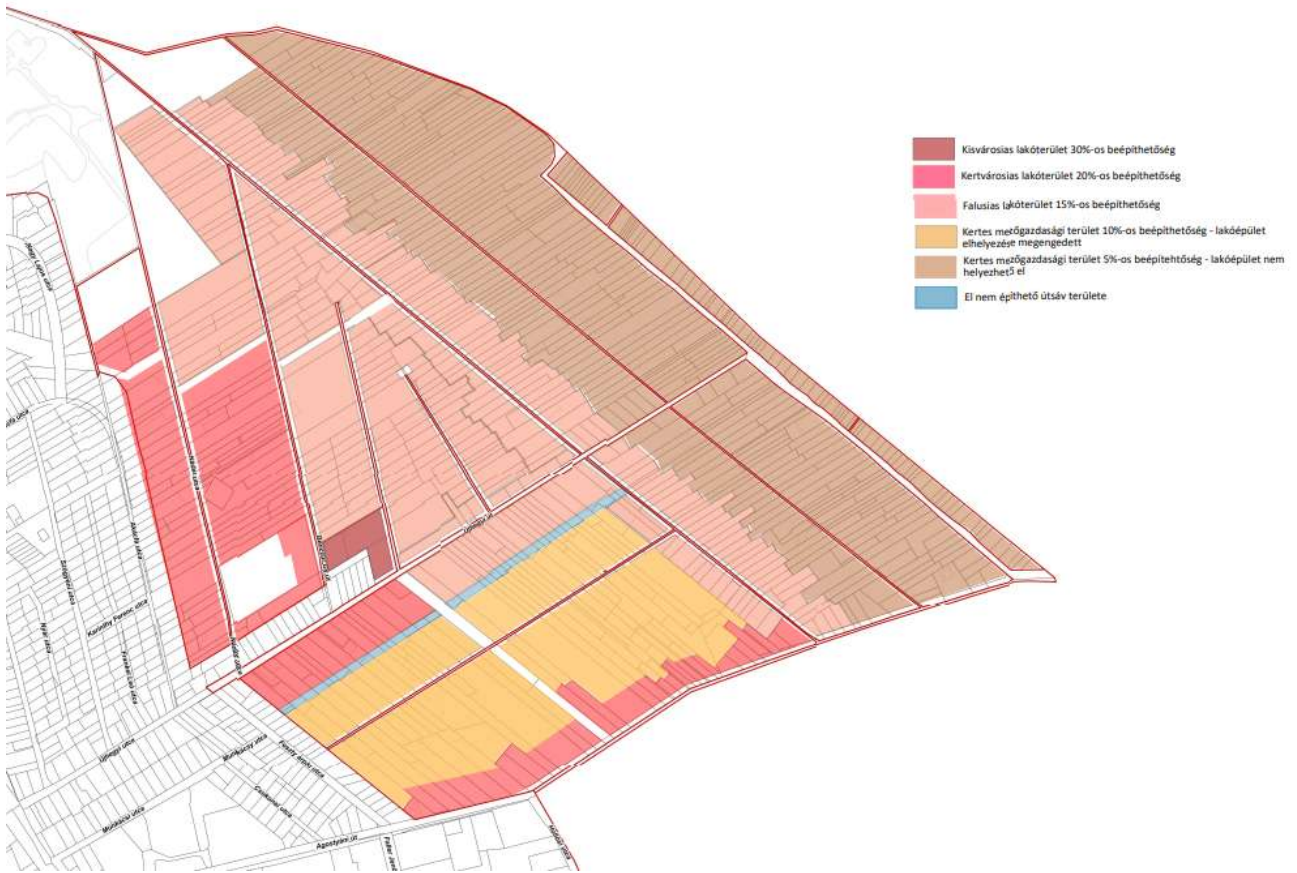
meglévő tervezett

	védett gyepek
	mezőgazdasági terület
	MK kiskertes mg. terület
	vízgyűjtőterület
	beerdősült vízgyűjtőterület
	alközpont
	telekhez rendelt tájfásítás
	tartalék terület

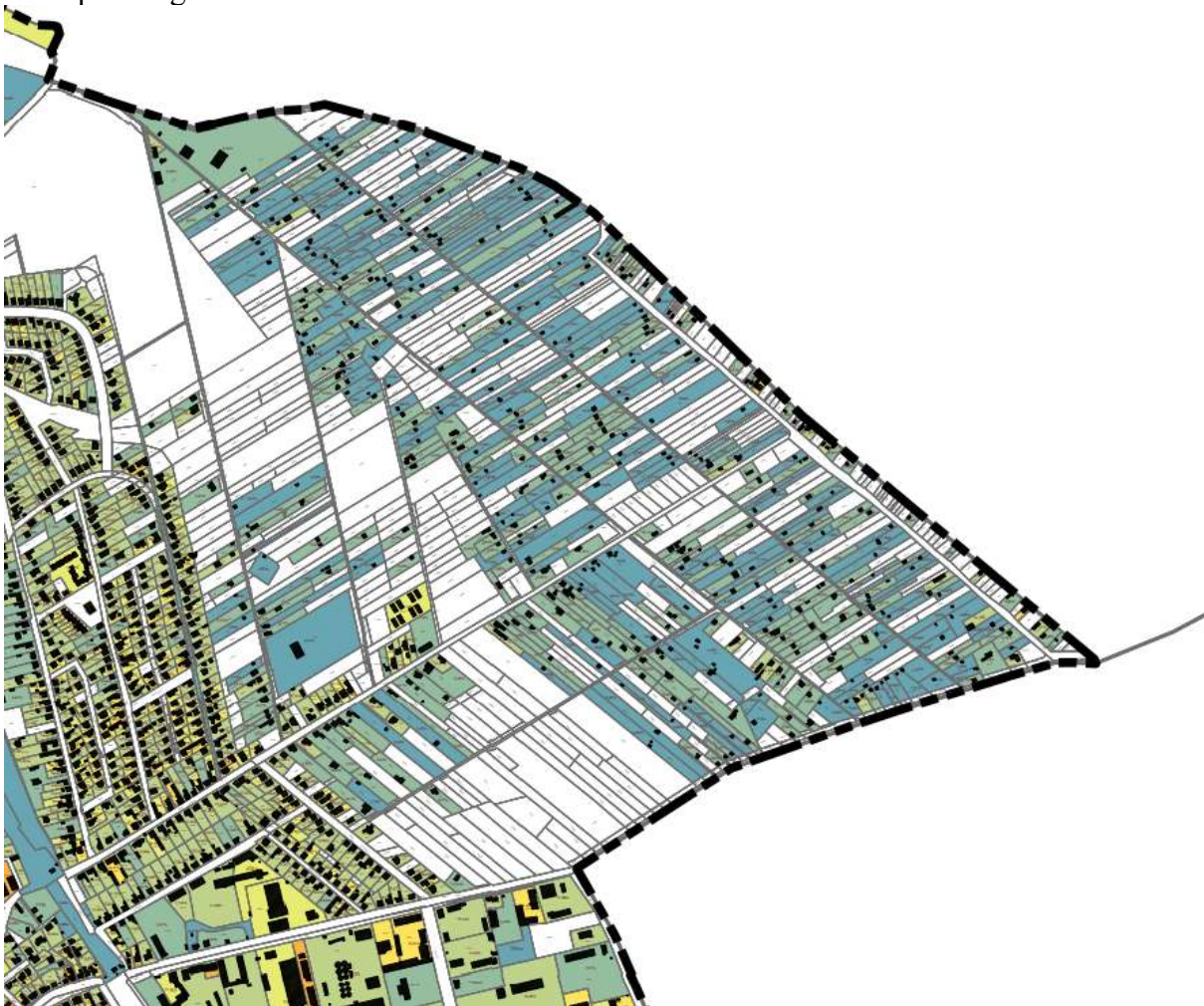
Egyeztetésre kitett szabályozási tervzet:



Véglegesítésre javasolt szabályozás:



A beépítettség mértéke:



Jelmagyarázat

(%)

0,00
0,01 - 3,00
3,01 - 10,00
10,01 - 20,00
20,01 - 30,00
30,01 - 40,00
40,01 - 50,00
50,01 - 60,00
60,01 - 80,00
80,01 - 100,00