

4 20/2019. (1.31) det. wata'rosat
welle'kete

PÉCEL VÁROS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

(A 3682 hrsz. területre vonatkozóan)



2018. november 15.

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Mándi József	TT/T 01-5149 TK 01-5149 TR1 01-5149	<i>Mándi József</i>

Tartalomjegyzék

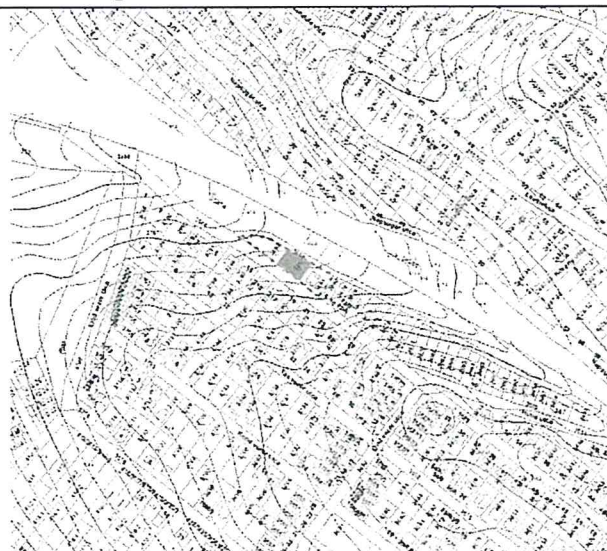
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	3
1. BEVEZETÉS	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA	3
3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	4
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK	7
5. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	8
Településrendezési adottságok és igények:	8
Közlekedési adottságok (közterület bemutatása):	8
Közműadottságok összefoglaló értékelése:	8
6. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	10
7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	11
8. BEÉPÍTÉSI TERV (B1)	11
9. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	12

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**1. BEVEZETÉS**

A tanulmányterv tárgyát - Pécel Város 3682 hrsz.-ú lakóterületi területfejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és megvalósult építési beruházás 4 lakásos társasházzá nyilvánítása kapcsán - településrendezési eszköz módosítás előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv képezi. E munkát, a terület tulajdonosa a Pappné Tőreki Margit megbízásából, a 2018. október 19.-én kötött tervezési szerződés alapján készítettük el.

2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA

Pécel belterületének délkeleti részén elhelyezkedő Csatári dűlő Csatári utca menti 3682 hrsz.-ú ingatlan és az övezetébe tartozó 3681 és 3683 hrsz.- ingatlan lakásszám kialakításának jelenlegi 1-ről 4-re emelése érdekében. A jelenleg hatályos HÉSZ előtti időszakban kétlakásos lakóépület kialakítása volt megengedett ezeken a területeken, de a 2014-ben elfogadott 33/ 2014. (X.10.) Sz. Ök. rendelettel jóváhagyott HÉSZ már ezt a lakásszámot csökkentette. A tervezési feladat közlekedési kapcsolatok vizsgálatát és a közműkapacitás adatok vizsgálatát, valamint zöldfelületek vizsgálatát nem igényli, csak összefoglaló jelleggel teszünk róla említést.

A terület légifotója**Csatári utca- 3668 hrsz utca által határolt tömb- 3682 hrsz. telek és a 3681 és 3683 hrsz-ú telekkel kiegészített tervezési terület-tömbterület**

A tervezési feladat a tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a kérelmező és az önkormányzat által elfogadott legújabb szempontok alapján - az ingatlan(ok) további hasznosítási lehetőségeit, és ez alapján, a területen kialakult fejlesztések nagyságrendi terhelési jellemzőit és főbb infrastrukturális igényeit.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a fejlesztő/kérelmező és az önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel elindulhasson a településrendezési terv módosítása. Ezt követően az önkormányzat és a fejlesztő által kötött megállapodás alapján az elfogadott elemeket be kell illeszteni a területre vonatkozó szabályozási tervbe.

3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A 3682 hrsz. terület Pécel délkeleti részén elhelyezkedő Csatári dűlő északi részén, a Csatári utcában jelenlegi kertvárosias lakó területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

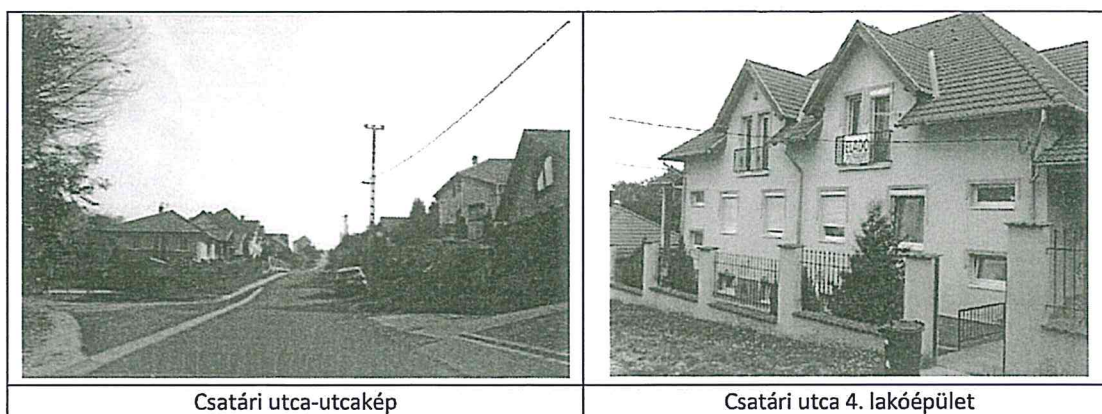
A 3682 hrsz. -ú 700 m²-es telek 2011 évben két lakóegységes lakóülétként kapott lakhatási engedélyt. A szomszédos azonos építési övezetbe tartozó 3681, és 3683 hrsz-on épült lakóépületek ikerházként, illetve egyalakos családi házként épültek be.

A jelenlegi Lke-SZ/1 kertvárosias lakó övezeti szabályozás 1 lakásos lakóépület elhelyezésére biztosít lehetőséget. A területen kialakult ill. tervezett lakásszám viszont a település fejlesztési irányainak és helyi építési szabályzatának módosítását igényelné a lakásszámok jelenlegi korlátozása okán.

A 3682 hrsz. ingatlan 4 lakásos lakóépületkénti hasznosításra adottságait tekintve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) feltételekkel alkalmasnak mondható, melynek részleteit a 8. fejezet tartalmazza.

A telek a Maglódi út- Temető út felől közelíthető meg. A Csatári utca 12 méter közterületi szélességű. A telek közúti kapcsolatát a Csatári utca és a 3668 hrsz út biztosítja, mely alapján átmenő teleknek nevezhető, mely azt jelenti, hogy kétoldali közterületi kapcsolattal rendelkezik.

A tervezési terület körzetében a teljes közműellátás biztosított, a közterületi utcák nyomvonalán kiépült a vízellátó vezeték, a szennyvízcsatorna hálózat, a földgázellátó hálózat, a villamosenergia ellátás és az elektronikus hírközlés hálózata.



TULAJDONI LAP			
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	
Gödöllő: Járasi Hivatal Földhivatali Osztály Gödöllő: Ady Endre sétány 60. Pf. 390.	Nem hiteles tulajdoni lap - teljes műzolat Megrendelés szám: 1400004/6/2018 2018.11.05	Oldal: 1/2	Szektor : 61
PÉCEL Boltortalom: 3682 helyrajzi szám			
2119 PÉCEL Csatári utca 4.			
I. RÉSZ			
Földrészlet területe változás előtt: 700 (m2) törölő határozat: 48450/2015.08.12			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	mín. o	ha m2	ter. kat. jöv.
			ha m2 k.f. ill.
Kivett lakóház, szivar (2 lakás)			
II. RÉSZ			
2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 52.786/2007.06.18			
bejegyző határozat, érkezési idő: 36952/2002.03.08			
törölő határozat: 52.786/2007.06.18			
jogcím: telekalkitítás			
jogállás: tulajdonos			
név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÉNYZATA			
cím: 2119 PÉCEL Koszuth tér 1			
törzsszám: 15730538			
3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 62.587/2008.09.12			
bejegyző határozat, érkezési idő: 52.796/2007.06.10			
törölő határozat: 62.587/2008.09.12			
jogcím: adásvétel			
jogállás: tulajdonos			
név: Papp Gergely			
sz.név: Papp Gergely			
szül.: 1978			
a.név: Török Margit			
cím: 2119 PÉCEL Szent Imre körút 33.			
4. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 62.587/2008.09.12			
jogcím: adásvétel			
jogállás: tulajdonos			
név: Pappné Török Margit Ernőné			
sz.név: Török Margit Ernőné			
szül.: 1956			
a.név: Csélelőtei Margit Isten			
cím: 2119 PÉCEL Szent Imre körút 33.			
III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36952/2002.03.08			
Önálló szociális bejegyzés keletkezett a 3402-3403 és 3490-3495 hrsz.-ú ingatlanok megosztásából.			
Folytatásra következő lapon			

TULAJDONI LAP		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390. Nem hiteles tulajdoni lap - teljes utasolat Megrendelés száma: 14000046/2018 2018.11.05 Oldal: 2/2 Sektor : 61 PÉCEL Boltarúdlót 3682 helyrajzi szám Folytatás az előző lapról H I R É S Z 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51799/2002.08.07 törölő határozat: 51891/2003.08.07 Jelzálogjog 100 000 000 FT, azaz százmillió FT hitel és járulékaik összegéig. jogosult: név: OTP ÉS KERESKEDELMI BANK RT cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádas utca 16 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 53953/2003.08.18 törölő határozat: 52.796/2007.06.10 Tulajdonjog fenntartással történt eladás jogosult: név : Papp Gergely sz.név: Papp Gergely szül. : 1979 a.név : Töröki Margit cím : 2119 PÉCEL Szent Imre körút 33. 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 09450/2015.08.12 Önálló szöveges bejegyzés épület létesítése tényének feljegyzése. TULAJDONI LAP VÉGE	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

5. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

Településrendezési adottságok és igények:

A 3682 hrsz. terület területfejlesztési igény településrendezési szempontból területfelhasználási módosítást nem igényel, de övezeti módosításra van szükség. Az önkormányzat jelenlegi lakóterületekre vonatkozó irányelveinek felülvizsgálata szükséges a lakásszám szabályozását illetően. Ebből kiindulva az eddigi maximum 1 lakásos lakóépületek hatályos helyi építési szabályzatban a 3681, 3682, 3683 hrsz-on szabályozott Lke-SZ/1 tömbökre vonatkozóan módosítást igényel.

A jelenlegi hatályos Lke-SZ/1 kertvárosias lakó övezeti besorolás a tervezési területen tervezett intenzívebb lakó funkció ellátást nem tudja biztosítani, ezért új Lke-SZ/5 övezet alkalmazása szükséges, mely 4 lakásos lakóépület kialakítására ad lehetőséget. A terület megfelelő megközelítését biztosítandó közterület (közút) rendelkezésre áll.

Közlekedési adottságok (közterület bemutatása):

A telek a Maglódi út- Temető út felől közelíthető meg. A Csatári utca 12 méter közterületi ben valósult meg. A telek közúti kapcsolatát a Csatári utca és a 3668 hrsz út biztosítja, mely alapján átmenő teleknek nevezhető, mely azt jelenti, hogy kétoldali közterületi kapcsolattal rendelkezik.

A terület autóbusz kapcsolata a település központja és Budapest felé megoldott: a 169 E járat megállója a Maglódi úton a területtől mintegy 800 méterre van.

Közműadottságok összefoglaló értékelése:

Viziközmű adottságok:

Pécelen a közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépített, az ivóvíz vezetékek minden utcában kiépült. A hálózat, a kutak és minden műtárgy (tározók, gépházak, stb.) a település Önkormányzatának tulajdonában vannak, a rendszer üzemeltetését a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. végzi. Az ellátás alapbázis szempontjából a rendszer saját kútjaiban kitermelt vízzel történik. A kutak összes vízáadó kapacitása 3200 m³/nap.

Szennyvízelvezetés adottságok:

Pécelen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa elvezetett szennyvizeket a település saját szennyvíztisztító telepén tisztítják meg. A csatornahálózat kiépítettségi szintje ma 73%. A szennyvízcsatorna hálózat az általa összegyűjtött szennyvizeket az Önkormányzat tulajdonában lévő saját szennyvíztisztító telepre szállítja. A telep a Pesti úton épült meg, a tisztított szennyvizek befogadója a Rákos patak. A telep tisztító kapacitása 2300 m³/nap. A telep a kibocsátott szennyvizek mennyiségét figyelembe véve szabad tisztító kapacitással rendelkezik.

A csatornahálózat gravitációs rendszerű, a település topográfiai adottságai miatt rajta átemelő berendezések és az azokból kivezető nyomóvezetékek üzemelnek. A gravitációs csatornák átmérője zömmel Ø 20, csak a nagyobb gerincscatornák átmérője Ø 30-as és Ø 40-es. A csatornák anyaga beton és KGPVC.

Csapadékvíz elvezetés adottságok:

A település a Rákos patak vízgyűjtő területén fekszik, a település kül- és belterületeire eső csapadékvizeket ez a vízfolyás és mellékágai szállítják el a végső befogadójukig, a Dunáig. A Rákos patak társulati kezelésű vízfolyás, Pécel területén a völgyekben húzódó vízfolyások Önkormányzati kezelésűek.

Villamos-energia ellátás adottságok:

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti ELMŰ Nyrt. Észak-Pesti Üzletigazgatóságához tartozó Gödöllői Kirendeltség.

Az ellátás bázisai a Gödöllői és a Rákoskeresztúri 132/22 kV-os alállomások. A Gödöllői és a Rákoskeresztúri 132/22 kV-os alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat zömmel oszlopokra szerelten került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában, a városközpontban azonban már a földkábeles kivitelezés a jellemzőbb.

A helyszínen a kiefeszültségű ellátó hálózat légvezetékekkel épült ki.

Gázenergia ellátás adottságok:

Pécel földgázellátásának szolgáltatója a Fővárosi Gázművek Zrt.

A település gázellátásának bázisa a település központi beépített területétől keletre és délre telepített 4 db nagyközép/kisnyomású, illetve nagyközép/középnomású nyomáscsökkentőit. A nyomásszabályozóktól épült ki vegyesen a település középnomású és kisnyomású elosztó hálózata.

Hírközlés adottságok:

Vezetékes hírközlési létesítmények

Pécel vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel Nyrt. biztosítja, amelynek központja Gödöllőn van. A Budapest szekunderközpontához tartozó 34-es körzetszámú Gödöllő primer központ tekinthető Pécel vezetékes távközlési hálózata bázisának. A település 28-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az új igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Pécelen valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-COM, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

Fejlesztési terület:

Pécelen a 3682 hrsz. területének az övezeti kategóriának megfelelően lakóterületi hasznosítása alakult ki. A mai jogszabályi környezet maximum 1 lakásos lakóépület építésének lehetőségéhez képest 4 lakásos lakóépület épült. A helyszínen a meglévő létesítmények számára a teljes közműellátás közterületi közműhálózatokkal és közmű bekötő vezetékkel kiépült.

- A megépült 4 lakásos lakóépületben minden lakás saját Elműnél és Gázműveknél nyilvántartott mérőórával rendelkezik.
- Vízára almérő minden lakásra külön ki lett alakítva, jelenleg egy hiteles főmérővel.
- A szennyvízhálózatra való rákötések megtörténtek.

6. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI,
RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgált területeken és közvetlen környezetükben számottevő környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak.

A Csatári utca melletti területen a közlekedési eredetű zajterhelés és légszennyezés terhelés elhanyagolható mértékű.

Zaj- és rezgésterhelés szempontjából zavaró, vagy számottevő légszennyezés terhelésű gazdasági tevékenység a vizsgált területek közelben jelenleg nem található.

A tervezett lakóterület beépítésből oly mértékű forgalmi változások nem várhatók, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák.

A vizsgált területen talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk. A területek domborzati adottságai következtében erózióknak kitett területek. A talaj védelme érdekében a tereprendezési munkák végzése során a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról gondoskodni kell.

A tervezési terület be van kapcsolva a kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A területen hulladék elhelyezése tilos.

Mivel a hatályos településszerkezeti tervben a terület kertvárosias lakóterületbe van sorolva, ezért a szabályozási terv módosítása esetén nem lesz szükség a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációra.

Magasabb rendű területrendezési tervek övezetei általi érintettség:

	Pécel település	Vizsgált terület
Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
országos ökológiai hálózat	érintett	nem érintett
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	nem érintett	nem érintett
jó termőhelyi adottságú szántóterület	érintett	nem érintett
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	érintett	nem érintett
tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	érintett	nem érintett
világörökségi és világörökségi várományos terület	nem érintett	nem érintett
országos vízminőség-védelmi terület	érintett	nem érintett
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	nem érintett	nem érintett
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	érintett	érintett
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
magterület övezete	érintett	nem érintett
ökológiai folyosó övezete	érintett	nem érintett
puffer terület övezete	érintett	nem érintett
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	nem érintett	nem érintett
rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érintett	nem érintett
földtani veszélyforrás területének övezete	nem érintett	nem érintett

A vizsgált terület érintett a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete által. Mivel a fejlesztési terület a honvédségi terület 1000 m-es védőtávolságát meghaladó részén helyezkedik el, a fejlesztésre nincs hatással.

A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezet által nem érintett.

7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A területen védett épület, építmény, régészeti lelőhely, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetközeli növényzet (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található.

Az épülettervezés folyamán az épület tömegének és homlokzatának kialakítása a településképet nem rontja és a környezethez, terepadottságokhoz illeszkedik.

A fejlesztési területen természeti értékvédelmi szempontból értékes terület (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat, Natura2000 terület) nem található. A tervezési terület közvetlen szomszédságában sem található ilyen terület, így ezekre nincs hatással.

8. BEÉPÍTÉSI TERV (B1)

A 3682 hrsz.-on megépült épület engedélyezési terve a tanulmány mellékleteként csatolva.

A szabadon-állóan elhelyezett társasház elhelyezése egy épülettömegben, a magasabbrendű jogszabályban előírt telepítési távolságok betartása mellett valósult meg.

Telek területe:700 m²

Beépített terület:203,02 m²

Beépítettség 29%

Szintterületi mutató:0,85

Zöldfelület:61,14%

Gépkocsitároló:4 db

Az engedélyezési terv alapján megállapítható, hogy a 2 lakóegységes épületként épült lakóépület (pince+földszint+tetőtér) és a benne kialakított lakóterek és mellékhelyiségek alaprajzi kialakítása és száma az alábbi feltételekkel alkalmassá teszi a 4 lakóegység kialakításra és a 4 lakásos társasházzá nyilvánításra.

Építésztervezővel történő egyeztetés szükséges a települési főépítész javaslata alapján:

- A lépcső karszélességét menekülési útként ellenőrizni kell, a régi OTÉK 1,1 m-nél kisebb karszélességet nem engedett, ma ez ugyan nincs benne, ezért kell a menekülési út számítása.
- A lépcső mellett a terveken válaszfal van, ez hangtechnikailag nem alkalmas lakáselválasztó falnak, a tetőtérbe vezető lépcső nem nyílhat a földszinti lakásból, a tetőtéri alaprajzot át kell alakítani, mert jelen formájába önálló lakásra nem alkalmas.
- a két szomszédos ingatlan tulajdonosával történő egyeztetés javasolt

9. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A Pécel 3682 hrsz -on elhelyezkedő Csatári út 4 . szám alatti épület két lakóegységes lakóépületként és a két szomszédos ingatlan (3681, 3683 hrsz. ingatlanok) ikerházként, illetve egylakásos családi házként épültek be, melyek jelenleg egy tömbbe tartoznak. A mai hatályos Helyi Építési Szabályzat alapján, ezen területrészen 4 lakást nem lehet építeni.

Azonban a 3682 hrsz-ú telken álló lakóépület engedélyezési terve alapján megállapítható, hogy a 2 lakóegységes épületként épült lakóépület (pince+földszint+tetőtér) és a benne kialakított lakóterek és mellékhelyiségek alaprajzi kialakítása és száma némi átalakítás után (8. fejezetben foglaltaknak megfelelően) alkalmassá teszi a 4 lakóegység kialakításra és a négylakásos társasházzá nyilvánítására. A szomszédos 3681, 3683 hrsz.-ú ingatlanon megépült egy, és kétlakásos lakóépület, amelyek négylakásos társasházzá nyilvánításra alkalmatlanok *-mind a jelenlegi telekméret, mind a kialakult beépítés okán-*, de mivel a három ingatlan 1 tömbhöz tartozik, ezért egyazon övezeti kategóriába sorolásuk javasolt.

A kialakult helyzet okán a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv övezeti módosítása szükséges a Csatári utca 3681, 3682, 3683 hrsz-ú telkén. Javasolt a telek övezeti módosítása új Lke-SZ/5 jelű övezet alkalmazásával, melybe a hatályos beépítési paraméterek mellett a négylakásos társasház létesítése megengedett.

Tervezett övezeti paraméterek a 3682 hrsz.-ú és a további 3681, 3683 hrsz.- fejlesztési területére vonatkozóan a hatályos Helyi Építési Szabályzat 45/A §-a alapján:

„45/B. § Az Lke-SZ/5 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb négy lakás helyezhető el,
- b) a telek szabadonálló módon építhető be,
- c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m²,
- d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
- e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,6 lehet,
- f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.,
- g) az épületmagasság legfeljebb 6 méter.”

1. számú melléklet: 3682 hrsz.-ú telek engedélyezési terve