



Földrajzi elhelyezkedés:

Szajkó u. - 7-es főút - Pusztaszabolcs vasútvonal által közrezárt terület.

A teljes terület nagysága ~20 ha, a fejlesztésre elsősorban javasolható, önkormányzati tulajdonban lévő, 0187/3 hrsz-ú terület nagysága 57972 m².

Terület ismertetése:

Szinte teljes egészében beépítetlen terület, a terület déli részén, a Szajkó u.-vasút által határosan található az önkormányzati tulajdonban lévő un. Gulyás-tanya területe.

Jelenlegi hasznosítás:

A terület kiszolgálása már jelenleg is biztosítható a 7. sz. főút várost elkerülő szakaszáról.

A 7-es számú főút érintett szakaszáról nem lehet közvetlenül telekkapcsolatot kialakítani, ezért belső, kiszolgáló úthálózat létesítése szükséges.

Tervezett hasznosítás:

A Gulyás tanya területe a hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint Gksz-8 építési övezetbe tartozik, mely agrárgazdálkodáshoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. A Gulyás tanya fölötti területek falusias lakóövezetbe (Lf), kertes mezőgazdasági övezetbe (Mk-2), valamint erdő (Ev) övezetbe soroltak.

Közművek:

A terület mellett található, jelenleg nem üzemelő mélyfúrású kutak vize csak mezőgazdasági, ipari célra hasznosítható, javasolt a kutak megtartása, és fejlesztés esetén a víz hasznosítása.

A közműellátást a keleti irányban lévő Tolmács u. felől célszerű biztosítani.

Övezeti besorolás és egyéb adatok

Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az építési telek területe:	10.000 m ²
A beépítésnél alkalmazható	legkisebb zöldfelületi arány: 95% legkisebb beépítettség: - legkisebb építménymagasság: - legnagyobb beépítettség: 1,0% építménymagasság: 4,5 m szintterületi mutató: 0,01

Gksz-8 és Gksz-8* jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az építési telek területe:	15.000 m ²
A beépítésnél alkalmazható	legkisebb zöldfelületi arány: 50% legkisebb beépítettség: 15% legkisebb építménymagasság: 4,5 m legnagyobb beépítettség: 35% építménymagasság: 7,5 m szintterületi mutató: 0,9

Lf-1 jelű lakóövezet

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az építési telek területe:	800 (900) m ²
A beépítésnél alkalmazható	legkisebb zöldfelületi arány: 50% legkisebb beépítettség: - legkisebb építménymagasság: - legnagyobb beépítettség: 20% építménymagasság: 4,5 m szintterületi mutató: 0,3

