



Földrajzi elhelyezkedés:

A terület az M6-Pusztaszabolcsi vasútvonal - Benta-patak által körülhatárolt terület. Nagysága kb. 21,5 ha, külterület, melyből véderdő számára 1,9 ha-t fenn kell tartani. Beépíthető területe szervizutakkal: 204.500 m².

Terület ismertetése:

A terület a Benta-pataktól az M6 és a Pusztaszabolcs vasút közötti terület utolsó szakasza. A területen levő ingatlanok tulajdonosai magánszemélyek. A terület közelében található az M6 Százhalombattai lehajtója. A terület feltárásához, és kiszolgálásához szükséges megépíteni a vasút mellett tervezett feltáró utat, melyet a településszerkezeti terv is tartalmaz. A vasúti feltárás lehetősége is jól biztosítható, így az iparvágány-igényes ágazat számára alkalmas a terület.

Jelenlegi hasznosítás:

Beépítetlen terület, viszonylag kevés számú ingatlannal.

Tervezett hasznosítás:

A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat az egyes tömböket Gksz-4, illetve Gksz-1 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe sorolta, az autópálya felőli oldalon Ev, Evk jelű véderdő, illetve különleges véderdő kialakítását írta elő. A terület beépíthetőségénél figyelembe kell venni a régészeti lelőhely korlátozásait.

Közművek:

A fejlesztési területet a városi közüzemi hálózat nem érinti, tanulmánytervet kell készíteni, ha a konkrét közműanyagok ismeretesebbek lesznek.

Övezeti besorolás és egyéb adatok

Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

| | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beépítési mód: | Szabadonálló |
| Az építési telek területe: | 2000 m ² |
| A beépítésnél alkalmazható | legkisebb zöldfelületi arány: 30% legkisebb beépítettség: - legkisebb építménymagasság: 4,5 m legnagyobb beépítettség: 50% legnagyobb építménymagasság: 14 m szintterületi mutató: 1,5 |

- (1) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a fenti táblázat tartalmazza.
- (2) Az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 40 méter, minimális mélysége 40 méter.

Gksz-4 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

| | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beépítési mód: | Szabadonálló |
| Az építési telek területe: | 5000 m ² |
| A beépítésnél alkalmazható | legkisebb zöldfelületi arány: 30% legkisebb beépítettség: 40% legkisebb építménymagasság: 3,5 m legnagyobb beépítettség: 50% legnagyobb építménymagasság: 9 m szintterületi mutató: 0,7 |

- (1) Az övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a fenti táblázat tartalmazza.
- (2) Az övezetben kizárólag kereskedelmi létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 60 méter, minimális mélysége 80 méter.
- (4) Az övezetben az ingatlan határán kerítés nem építhető.
- (5) Az övezetben a szennyvíztisztító telep 500 méteres védőtávolságán belül élelmiszer árusító, vagy feldolgozó létesítmény nem alakítható ki.

