

Fejlesztési terület rövid leírása

Az ingatlan adatai:

Címe: 2013 Pomáz, Eper u., 857 hrsz.

Tulajdoni lap szerinti adatai: 4757 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület

Teher: Vívezetési szolgalmi jog Pomázi Gáztársulás javára

A fejlesztésre szánt terület Pomáz belterületének központjában helyezkedik el. Déli ill. keleti oldalról közvetlenül mellette helyezkedik el a Sashegyi Sándor Általános iskola, valamint a Teleky-Wattay Kastély, míg nyugatról és északról lakóházak veszik körül. Az ingatlan minden szükséges közművel (víz, villany, csatorna, gáz) ellátható.

Az ingatlan szomszédságában található műemléki védelem alatt álló Teleky-Wattay Kastély műemléki környezetéhez tartozik. Az ingatlan DK-i harmadát nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. Az ingatlan a Szabályozási terv szerint helyi értékvédelmi területen belül fekszik.



Pomáz belterülete és környéke

A mellékeltben található HÉSZ kivonat szerint az ingatlanra vonatkozó fontosabb előírások:

Övezeti besorolás: Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet

Főbb paraméterek a HÉSZ 33.§-a alapján:

(1) Az építési övezet paraméterei:

Övezet jele	Vt-2
Beépítési mód	Kialakult
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	550
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0 (5,5*)
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40%

*= ha a telek lejtése meghaladja a 15%-ot.

(2) Az építési övezetben lakóépület; igazgatási épület; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.

- (3) A kialakítandó lakóépület egy lakására legalább 80 m² be nem épített, fennmaradó telekterületet kell biztosítani.
- (4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel); kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz); kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor; kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; szabadon álló legfeljebb 6 m magas antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

HÉSZ 31.§ rendelkezései:

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen lakó, intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.
- (3) Az övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) Az övezetek területén a 7.§ (2)-(8) pontjait is alkalmazni kell.
- (5) Tetőtér megközelítésére szabad lépcső nem használható.

Fenti előírások alapján (5,0m-es építménymagasságot figyelembe véve, ami megőrzésként
fszt+tetőteres beépítést jelenthet, 1,5-ös br. szintterületi mutatóval számolva) az ingatlanon ~2500m² br.
szintterület építhető. Az építhető lakások számát korlátozza a HÉSZ 33.§ (3) rendelkezése (lakásonként
min. 80m² be nem épített fennmaradó telekterület), vagyis a maximális beépítési % kihasználása mellett
az ingatlanon max. 38 db lakás helyezhető el. Figyelembe véve az építhető br. szintterületet, a
szükséges közlekedő tereket ez átlagosan megközelítőleg 45-50m²-es lakásokat jelent.