

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV

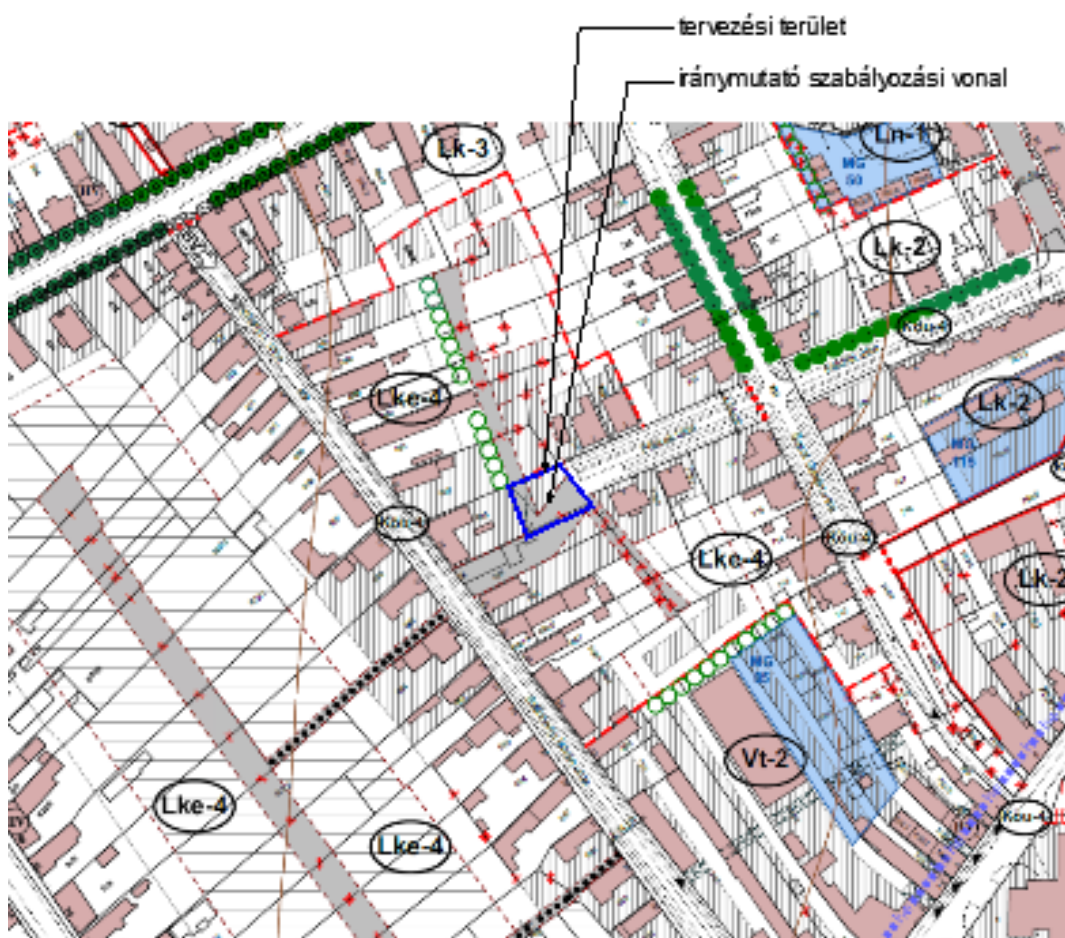
Készült Pintér Szabolcs (7200 Dombóvár, Vörösmarty u. 99.) részére a 7200 Dombóvár, Fészek u., 693/2 hrsz. alatti ingatlanon új lakóépület elhelyezéséhez.

1. Az érintett terület bemutatása

A 693/2 hrsz-ú telek Dombóvár város belterületén, belvárosi részen, az Ady-Széchenyi-Petőfi-Szent Gellért utcák által lehatárolt tömb belsejében fekszik.

A tervezési terület jellemző mutatói:

- tulajdonos: Pintér Szabolcs és Pintér Viktória
- telek területe: 444 m²
- művelési ág: kivett beépítetlen terület



módosítással érintett telek és környezete

2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A tervezési területet – 693/2 hrsz-ú telket – északi, nyugati és déli irányból közvetlenül a Széchenyi utcához tartozó telkek hátsókertjei, keleti irányból a Fészek utca és arról nyíló

telkek. A közeli környezetben egyszintes, sátoztetős, illetve nyeregtetős családi házak találhatóak.

A környező lakóépületek elhelyezkedése a telken általában oldalhatáros. A tervezéssel érintett telek egyedi alakú és elhelyezkedésű, a Fészek utca (zsákutca) végéhez csatlakozik, onnan megközelíthető és közművesíthető.

A tervezési terület sík terep, teljes közművel való ellátása már folyamatban van.

3. Beépítési terv

Az építési hely meghatározását a mellékelt E-01 Beépítési terv mutatja.

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Építető új, egy átlagos, négytagú család részére kíván lakóépületet építeni. A telek egyedi kialakítása és elhelyezkedése miatt az új épület elhelyezése előnyösebb lenne, ha a telek beépítési módja nemcsak zárt sorúvá fejleszthető vagy oldalhatáron álló, hanem szabadon álló is lehetne.

A környező egyszintes lakóépületekhez igazodóan Építető is egyszintes családi házat szeretne kialakítani, melynek teljesüléséhez – figyelemmel a jelenlegi 444 m² teleknagyságra - célszerű lenne a telek beépíthetőségének mértékét a jelenlegi 30 %-nál nagyobbra emelni. Így a lakófunkcióhoz szükséges gépjármű elhelyezése nemcsak telken belüli parkolóval, hanem épített garázzsal is biztosítható.

Az építetői igények kielégítéséhez a HÉSZ módosítására van szükség a telek beépítési módjának és a telek beépíthetősége tekintetében. Ezzel együtt szükséges a tervezési területet és környékét érintő iránymutató szabályozási vonalak felülvizsgálata.

5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A szabályozás módosítandó elemei:

- A város belterületi szabályozási tervén az érintett területen szereplő szabályozási vonalak felülvizsgálata (törlése/áthelyezése).
- A jelenleg hatályos HÉSZ 8.§. (12) 4. szerint a telek megengedett beépítési módja új beépítés esetén zárt sorúvá fejleszthető vagy oldalhatáron álló legyen, kivételesen ikresen csatlakozó beépítés is engedélyezhető. Tekintettel az Lke-4 jelű övezetre jellemző kialakult vagy már kialakított telekformák sokszínűségére, javasolt az új beépítés esetén is megengedni a szabadon álló beépítési módot is.
- A jelenleg hatályos HÉSZ 8.§. (12) 4. szerint a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %. Az övezetben kialakítható kis méretű telkek esetében javasolt a megengedett legnagyobb beépítettség növelése.

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei, közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra terén

A telek közúti csatlakozással rendelkezik a Fészek utcáról.

A szükséges parkoló-igény telken belül megvalósítható.

A tervezett módosítással a telek beépíthetősége előnyösen változik, a telken elhelyezhető épület az utcához és a környezethez illően megvalósítható.

A telek teljes közmű-ellátással rendelkezik, illetve folyamatban van.

7. A javasolt beépítés, változás várható hatásai

A javasolt módosítások lehetővé teszik a telekre tervezhető, a mai kor igényeinek megfelelő, korszerű lakóépület és lakókörnyezet kialakítását és az érintett utcakép jó megjelenését.

A tervezett beépítés a környező épületekhez és a városra jellemző építészeti kialakításokhoz igazodik.

8. Örökségi vagy környezeti értékek sérülésének lehetőségei

A módosítás a város örökségi értékeit (világörökségi várományos terület, régészeti lelőhelyek, műemlékek, helyi védelem alatt álló értékek) nem érinti.

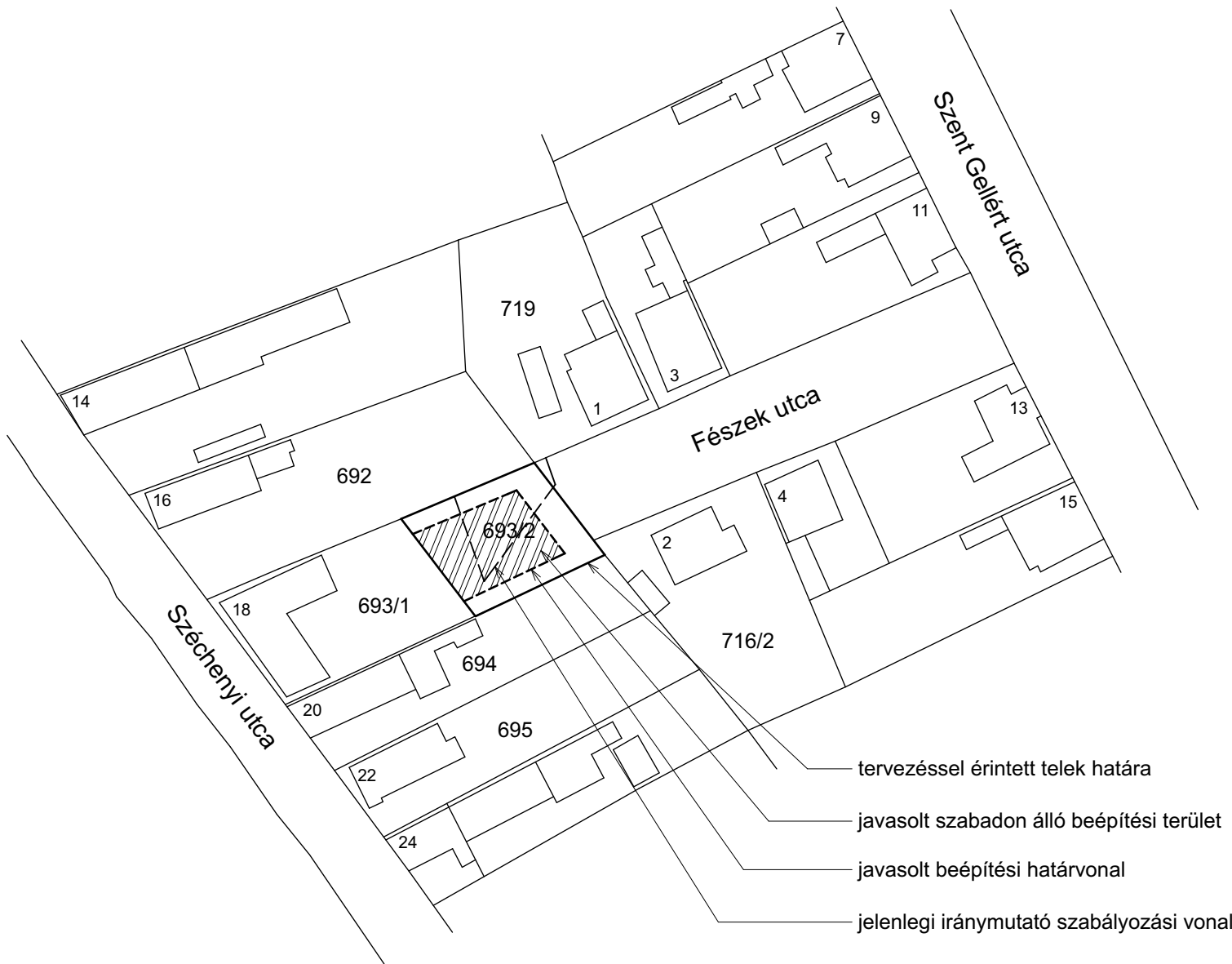
Dombóvár, 2020. június 22.



Veres Ildikó
okl. építésztervező szakmérnök
É-17-0454

Mellékletek:

- E-01 Beépítési terv



telepítési tanulmányterv

	<p>Építető: Pintér Szabolcs 7200 Dombóvár, Vörösmarty u. 99.</p>	<p>Beépítési terv</p>	<p>M 1:1000</p>
	<p>Tervező: Veres Ildikó </p> <p>okl. építésztervező szakmérnök É-17-0454</p>	<p>Új lakóépület elhelyezése Dombóvár, Fészek u., hrsz.: 693/2</p>	<p>E-01</p> <p>2020. 06. 22.</p>