

SZADA

A 0100/77 - 0100/82 HELYRAJZI SZÁMÚ TELKEKEN

A  **SANG-A FRONTEC** EU KFT.

TELEPHELYBŐVÍTÉSÉNEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

2024. április 3.

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

SZADA

A 0100/77 - 0100/82 HELYRAJZI SZÁMÚ TELKEKEN

A  **SANG-A FRONTEC EU KFT.**

TELEPHELYBŐVÍTÉSÉNEK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

MEGRENDELŐ:

SANG-A FRONTEC EU Kft.

2111 Szada, Ipari park út 24.

képviseli: LEE WOO HYUNG

e-mail: whlee2@sftc.co.kr, tel: +36704085600, +821062645116

TERVEZŐ:

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.

képviseli: Nemesánszky Ildikó okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező

(kamarai szám: 01 1641)

e-mail: ildiko@tt1.hu, tel:+36202448492

2024. 04. 03.

Tartalom

1. A terület és a környezet (hatásterület) bemutatása	2
2. A hatályos településrendezési eszközök	4
3. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv.....	7
4. A fejlesztéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.....	10
5. A változás várható környezeti hatásai és követelményei.....	11
6. Szabályozási koncepció - A módosítás során elérendő célok összefoglalása, javaslat a szabályozás módosítására, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.....	11
1. melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA	13
2. melléklet: BEÉPÍTÉSI TERV	14
3. melléklet: TERÜLETI MÉRLEGEK	15

SZADA

A 0100/77 - 0100/82 HELYRAJZI SZÁMÚ TELKEKEN

A SANG-A FRONTECH EU KFT. TELEPHELYBŐVÍTÉSÉNEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

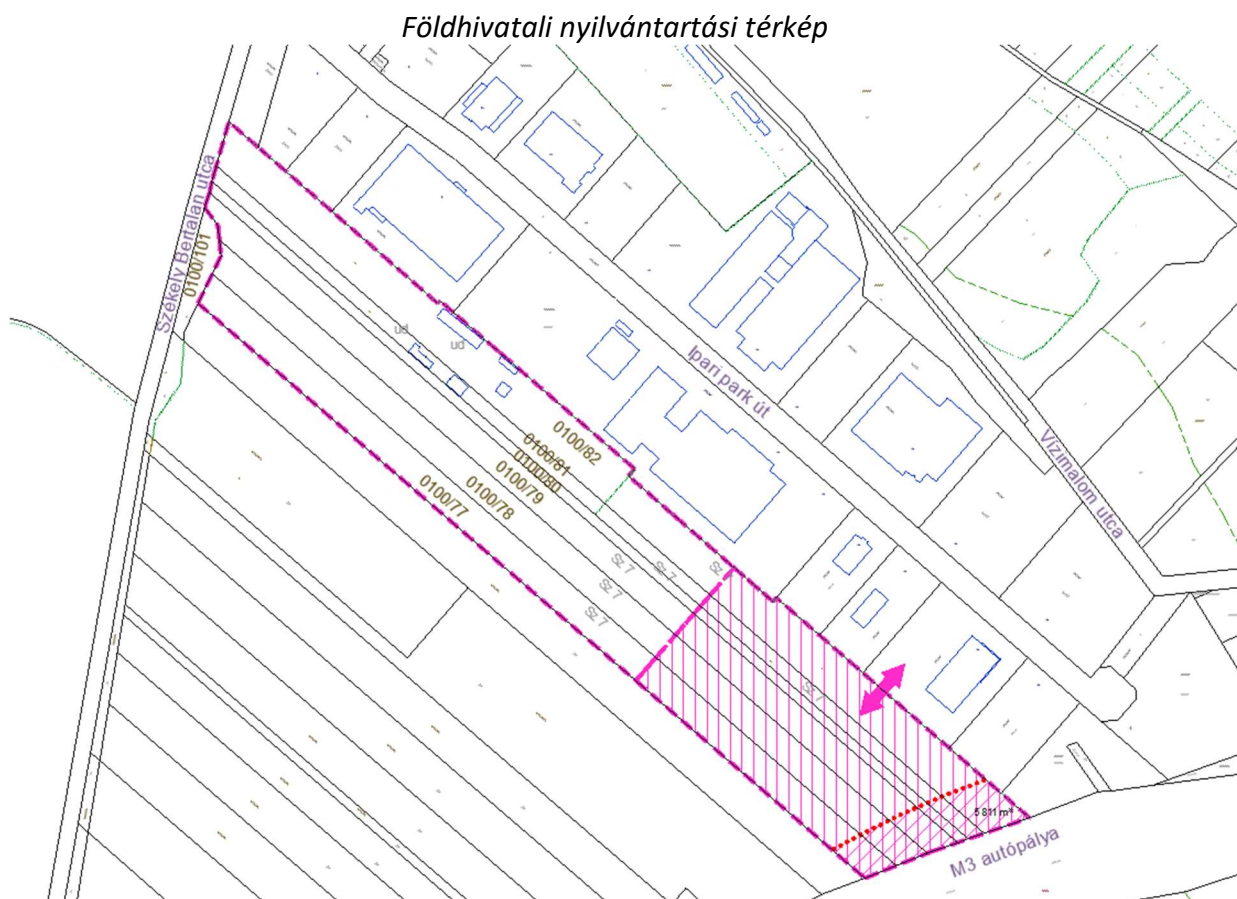
A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal készül.

A tanulmányterv célja, hogy annak képviselő-testületi elfogadásával megnyíljon a lehetőség a településrendezési szerződés megkötésére a szabályozási terv módosításának érdekében.

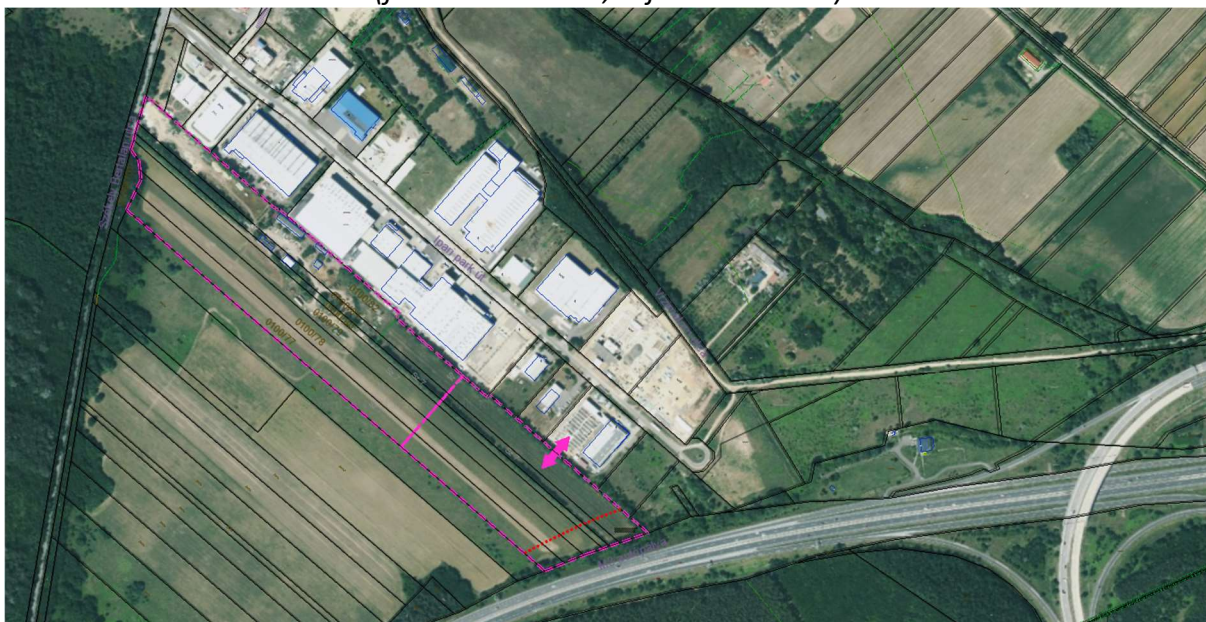
A szabályozási terv módosításának célja, hogy a településszerkezeti terven iparterület, a szabályozási terven általános mezőgazdasági övezetbe sorolt 0100/77 - 0100/82 HELYRAJZI SZÁMÚ TELKEK területének egy részén ipari építési övezet kerüljön kijelölésre annak érdekében, hogy az ipari parkban már megtelepült vállalkozás a meglévő telephelyét bővíthesse, és a bővítés területén új gyártócsarnokot építhessen.

1. A TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET (HATÁSTERÜLET) BEMUTATÁSA

A telepítési tanulmányterv a 0100/77 - 0100/82 HELYRAJZI SZÁMÚ TELKEK területére -a továbbiakban a tanulmányterv területe-, készül.



*Légifotó a területről és a környezetéről a telekhatárokkal
(forrás: E-KÖZMŰ, saját szerkesztés)*



A tervezési terület az Ipari park út déli teleksorával határos. Az Ipari park út Szada ipari parkjának feltáró útja, amelynek mentén sorakoznak az eredetileg 5000 m² területű, azóta több helyen sokkal nagyobb telkeké összevont telkeken az elmúlt 2 évtizedben, de leginkább a közelmúltban megépült korszerű, általában igényes megjelenésű ipari épületek, a hozzájuk kapcsolódó irodákkal együtt. Az út jó minőségű burkolattal rendelkezik, a közvilágítás kiépült, de járda, fasor, vízvezetés nincs.

Az Ipari park úttal a jelenlegi, a későbbiekben bővíteni tervezett telephelynek (4333/7 hrsz.) van kapcsolata.

A tervezési terület telekcsoportjának jelenlegi közterület-kapcsolata a Székely Bertalan utca. A Székely Bertalan út országos közút, annak is a külterületi szakasza. A telekcsoport egészen az M3 autópálya határáig nyúlik, de ebből az irányból a közterület-kapcsolat értelemszerűen nem jelenti azt, hogy innen a telkeket meg lehetne közelíteni.

fotó a jelenlegi telephelyről (forrás: google.maps):



A tervezési területet a Székely Bertalan utca felől vizuálisan fás (erdős) sáv takarja.

a telekcsoport északi, változtatással nem érintett része 2022-ben



a telekcsoport déli része az autópálya felől



2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Településszerkezeti terv



A tanulmányterv területe a településszerkezeti tervlap szerint

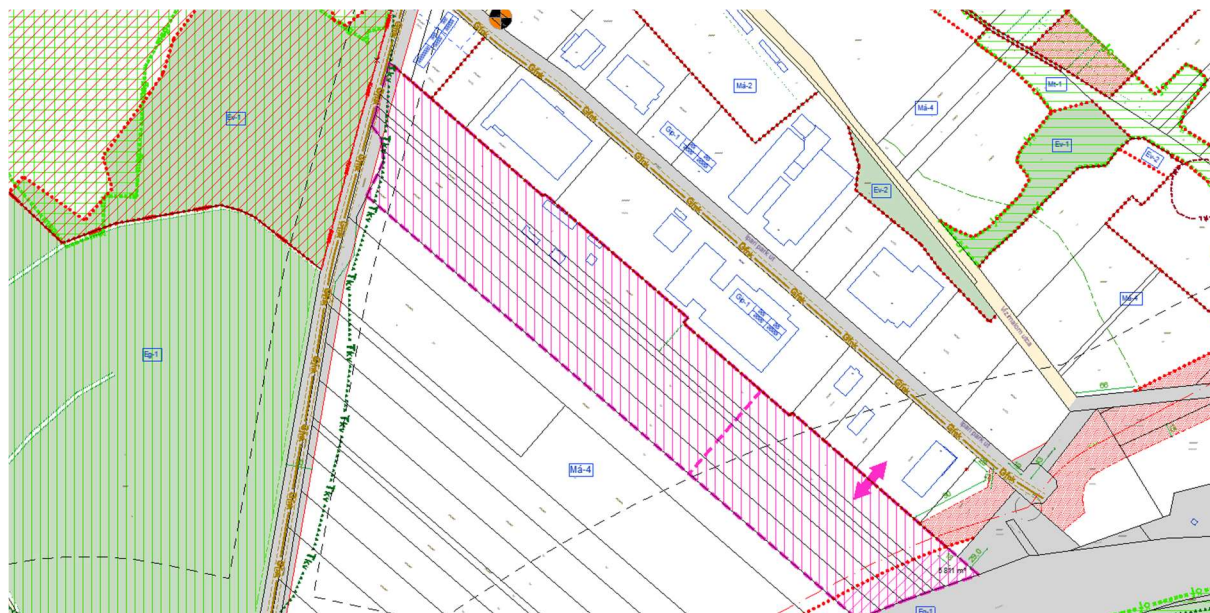
- a) ipari területfelhasználásra
- b) az autópálya mentén gazdasági erdőként

tervezett.

A településszerkezeti terv megjeleníti a meglévő fő közlekedési infrastruktúra-hálózatot: a Székely Bertalan út országos mellékút, mellette jelölt a részben, az ipari park bejáratáig meglévő önálló kerékpárút. Az Ipari park út tervezett gyűjtőút. Az M3 autópálya meglévő gyorsforgalmi út. Az utak OTÉK szerinti védőtávolságát a településszerkezeti tervlap jelöli¹.

A településszerkezeti terven jelölésre került a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben tervezett (4/1. melléklet 3.2. táblázat „Tervezett szakaszok” 17. sora, 213. sz. főút: Gödöllő (3. sz. főút) – Vác térsége – Tahitótfalu (11. sz. főút) összekötő út nyomvonala, mely a szakági tervekben a 301. számmal jelölt, és az M2 gyorsforgalmi utat Göd térségéből kiindulva köti össze Gödöllővel.

Szabályozási terv



Szada szabályozási terve 2 szelvényen dokumentált, a tanulmányterv területe az „A” szelvényen van.

¹ OTÉK 38. § (8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –

- a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen,
- b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
- c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.

(9) Az országos közút mellett nem sorolható közjóléti erdő területfelhasználási egységbe az út tengelyétől számított

- a) gyorsforgalmi út esetében 100-100 m széles terület,
- b) főút esetében 50-50 m széles terület.

A hatályos szabályozási terv szerint:

- a Székely Bertalan út külterületi szakaszán a szabályozási szélessége 30 m-re nő,
- a tervezési terület általános mezőgazdasági, Má-4 és gazdasági erdő, Eg övezetben van.

A szabályozási terv szerinti Má-4 övezetek olyan területek, amelyek a településszerkezeti terven beépítésre szántak, de a tényleges felhasználásnak még nincsenek meg a feltételei. Azért, hogy a településszerkezeti terv szerinti felhasználásig ne épüljenek be, a helyi építési szabályzat 25. § (8) bekezdése szerint az Má-4 jelű általános mezőgazdasági terület övezetben nem helyezhető el épület.

A szabályozási terv jelöli a Székely Bertalan út, mint országos mellékút Úttörvény szerinti védőtávolságát. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdés a) pontja szerint a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához. Az M3 autópálya Úttörvény szerinti védőtávolsága nincs jelölve.

A helyi építési szabályzat a meglévő gyorsforgalmi és főúthálózattal összefüggésben a 9. § (2) bekezdése szerint a következőt állapítja meg: „országos út külterületi szakaszának úttengelyétől mért 50 m széles, gyorsforgalmi út tengelyétől mért 250 m széles sávban állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek létesítésekor a zaj elleni védelméről gondoskodni kell”. A szabályozási terv feltünteti a 9. § szerinti előírás térbeli elhelyezkedését, amely kiterjed a tervezési terület autópályához közeli részére is.

A tervezési területen kívül, az ipari park déli oldalán a szabályozási terv a tervezett gyorsforgalmi utat, pontosabb adat nem lévén, tengelyével jelöli, és egy vélhetően az út megépítésére elégséges sávot be nem építhető területként határoz meg az ipari építési övezeten belül.

Az ipari par telkei Gip-1 építési övezetbe soroltak, ahol a beépítési határértékek a helyi építési szabályzat 1. melléklete szerint:

(5. Ipari terület építési övezetei)

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési	beépítés módja	az építési telek				az épület
2.	övezet		legkisebb kialakítható terület		legnagyobb megengedett beépítettsége	legkisebb megengedett zöldfelületi aránya	legnagyobb megengedett épület-magassága
3.	jele		területe	szélessége			
4.			m ²	m	%	%	m
13.	Gip-1	SZ	5000	50	50*	25*	15

*OTÉK szerinti minimum

A helyi építési szabályzat az ipari területekre vonatkozó, a tanulmányterv és a célok szempontjából releváns rendelkezései (10. Ipari terület beépítésének szabályai):

„17. § (1) Az 1. és 2. mellékleten Gip jellel jelöltek az ipari területek. Szada ipari területein környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységhez szükséges építmények nem helyezhetők el.

(2) Ipari területen az előkertben portaépítmény elhelyezhető.

(3) Ipari területen az előkert

a) a Gip-1 építési övezetben 10 m, ...

(4) Az előkert nem burkolt részét védőfásításként kell kialakítani és fenntartani, az előkeri burkolat minden 100 m²-én 1,5x1,5 m nagyságú burkolatlan területbe 1 lombhullató fát kell telepíteni.

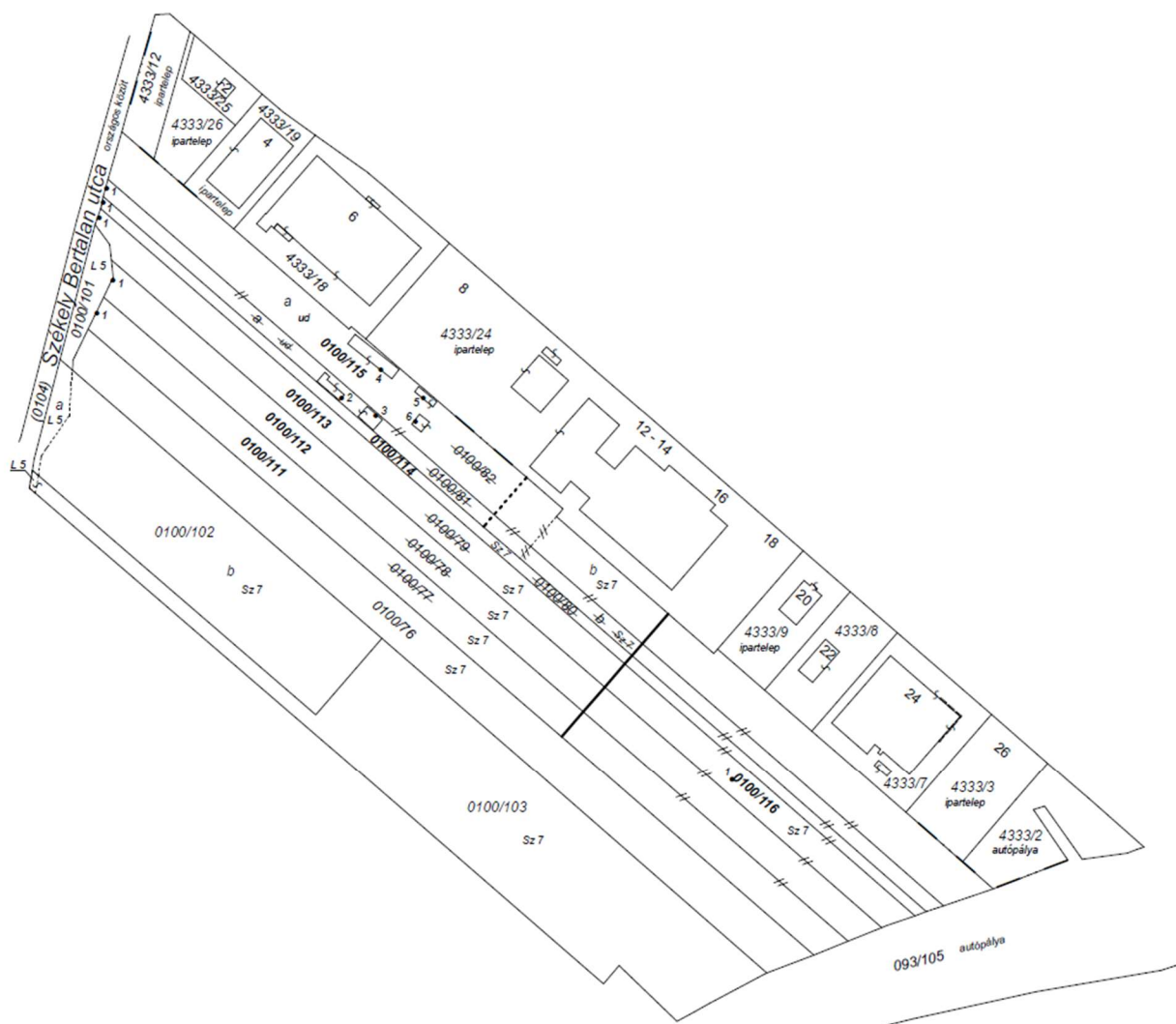
(5) Gip-1 építési övezetben a hátsókert 7,5 m.”

3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

Tervezett telekalakítás

A Sang-A Frontec EU Kft. a 0100/77-82 hrsz. telkek egy részét tervezi megvásárolni. A vásárláshoz a megosztáshoz szükséges vázrajzok elkészültek, azonban azokon nem jelenik meg a településrendezési eszközökben meghatározott erdő, sem a Székely Bertalan utca szélesítésére kiszabályozott terület.

A megosztási vázrajz:



A vázrajzhoz csatolt táblázat:

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0100/77		szántó	7	2.0039	8.42	0100/111		szántó	7	1.3109	5.51		
0100/78		szántó	7	2.0040	8.42	0100/112		szántó	7	1.2890	5.41		
0100/79		szántó	7	2.0040	8.42	0100/113		szántó	7	1.2997	5.46		
0100/80		szántó	7	0.7216	3.03	0100/114		szántó	7	0.4684	1.97		
0100/81				1.0781	2.23	0100/115				2.7004	2.94		
	a	kivett, gazdasági épület, mezőgazdasági terménytároló, udvar		0.5462	0.00		a	kivett, 4 gazdasági épület, mezőgazdasági terménytároló, udvar		1.9998	0.00		
	b	szántó	7	0.5319	2.23		b	szántó	7	0.7006	2.94		
0100/82				3.1320	6.23	0100/116		szántó	7	3.8752	16.28		
	a	kivett, 3 gazdasági épület, udvar		1.6486	0.00								
	b	szántó	7	1.4834	6.23								
Összesen:				10.9436	36.75					10.9436	37.57		

A tervezési terület tehát összesen 109.436 m².

Ebből a Sang-A Frontec Kft. megvásárolja az újonnan kialakuló 0100/116 hrsz. telket, ami a telekalakítás után 38.752 m² lesz. A szabályozási terven jelölt gazdasági erdő övezetbe sorolt telekrészt azonban külön telekként ki kell majd alakítsák. Az erdő övezetbe eső telekrész 5811 m², a kialakítható építési telek **32.941 m²**.

A telekalakítás feltétele: belterületbe vonás

A tanulmányterv telkeinek ipari használatra tervezett része a jelenlegi földhivatali nyilvántartás szerint termőföld. A kialakítandó 0100/116 hrsz telek 7-es, átlagosnál rosszabb minőségű szántó.

Ahhoz, hogy a Sang-A Frontec EU Kft. megvásárolhassa ezt a telket, a művelésből ki kell vonni, a művelésből kivonás eljárása folyamatban van.

Az Ipari Park belterületi fekvésű, így az összevonásra tervezett 4333/7 hrsz jelenlegi telephely is.

A 4333/7 hrsz jelenlegi telephely és a bővítés területének összevonásához a tanulmányterv telkeinek ipari használatra tervezett részét is belterületbe kell vonni.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése szerint Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek. Az (5) bekezdés c) pontja szerint el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, ha a kérelemben és a képviselő-testületi döntésben megjelölt földrészletek nem azonosak.

A tervezett beépítés

A tervezett fejlesztés során a meglévő telephelyet bővítik. A tervek szerint a bővítés egy, a jelenlegitől külön álló, gyártási és raktározási célú ipari csarnok megépítésével valósul meg.

A tervezett épület 96,74 m hosszú és 80,74 m széles. Vasbeton vázszerkezettel, ipari padlóval és könnyűszerkezetes belső tér-elhatárolással készül. Az épület tartószerkezete, alaprajzi elrendezése és homlokzati kialakítása alkalmas arra, hogy a későbbiek során azonos szerkezetű további csarnokrészek hozzáépítése valósuljon meg.

A csarnokon belül kialakításra kerül egy szociális blokk és irodarész a személyzet számára, amely étkezőt, tea-konyhát, általános wc blokkot, zuhanyzókat és öltözőket foglal magában, **55 munkavállaló** számára biztosítva a megfelelő környezetet.

A tervezett épület bruttó alapterülete 7811 m², amelyből a gyártó üzemcsarnok 7357 m², a szociális épület: 454 m².

	tervezett telekméret m ²	tervezett épület területe, m ²	telek tervezett beépítettsége	tervezett zöldfelület nagysága, m ²	tervezett zöldfelületi arány
új telek	32.941	7811	23,7 %	20.856	63 %

A 6,7m-es tiszta rakodási magasságot figyelembe véve a **tervezett épületmagasság 9,40m**.

A tervezett beépítést bemutató **beépítési terv** a tanulmányterv 2. melléklete.

Tervezett arculat

Külső megjelenésében a már meglévő Sang-A Frontec EU csarnok homlokzatához hasonlóan a homlokzat anyaga szerelt hőszigetelt fémfelületű panel, sötétszürke színben. A homlokzati nyílászárók, egyedi méretre gyártott műanyag nyílászárók. Továbbá beépítésre kerülnek szekcionált ipari kapuk, menekülőajtók valamint egy dokkolókapu.

*Látványterv (forrás: Sang-A Frontec EU Kft.,
tervező: ASA Építőipari Kft. 1036 Budapest, Lajos utca 160-162.)*



Parkolás

A tehergépjárművek és a személygépkocsik a területet az Ipari park utcából, a meglévő telephelyen keresztül közelítik meg. Az épület körbejárható.

A parkolást telken belül oldják meg, burkolt, fásított parkolóokban.

Parkolóigény számítás (a parkolóigény az OTÉK 4. melléklet szerinti szükséges személyautó parkolómenyiség alapján került kiszámításra)

RENDELTETÉS	MINIMÁLIS PARKOLÓMENYISÉG	SZÁMÍTÁS MÓDJA	SZÜKSÉGES MENYISÉG
ipari	minden megkezdett nettó 200m ² után 1 db	3685m ² ÷200m ²	19db
raktározás	minden megkezdett 500m ² után 1 db	3840m ² ÷500m ²	3db
iroda, és egyéb önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 20 m ² után 1db	155m ² ÷20m ²	8db
ÖSSZESEN		30 db (ebből 1db mozgáskorlátozott)	

4. A FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

Közlekedés

A hatályos településszerkezeti tervben a tanulmányterv területe ipari felhasználásra szánt. A jelenleg tervezett változtatással a tanulmányterv telkeinek egy része kerül ténylegesen beépíthető ipari övezetbe. Az új teleknek nincs közterületkapcsolata, ezért az csak a meglévő telephellyel összevonva válik építési telekké, megközelítése az Ipari park útról, a meglévő telephelyen keresztül lehetséges. A tervezett fejlesztés sem a jól kiépített Ipari park úton, sem az országos közlekedési hálózaton nem okoz akkora többletterhelést, ami közlekedési fejlesztést tenne szükségessé. Az Ipari park út buszmegállója által az ipari park közösségi közlekedéssel ellátott.

A jelen változtatástól függetlenül az Ipari park úton meg kell teremteni a biztonságos gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeit.

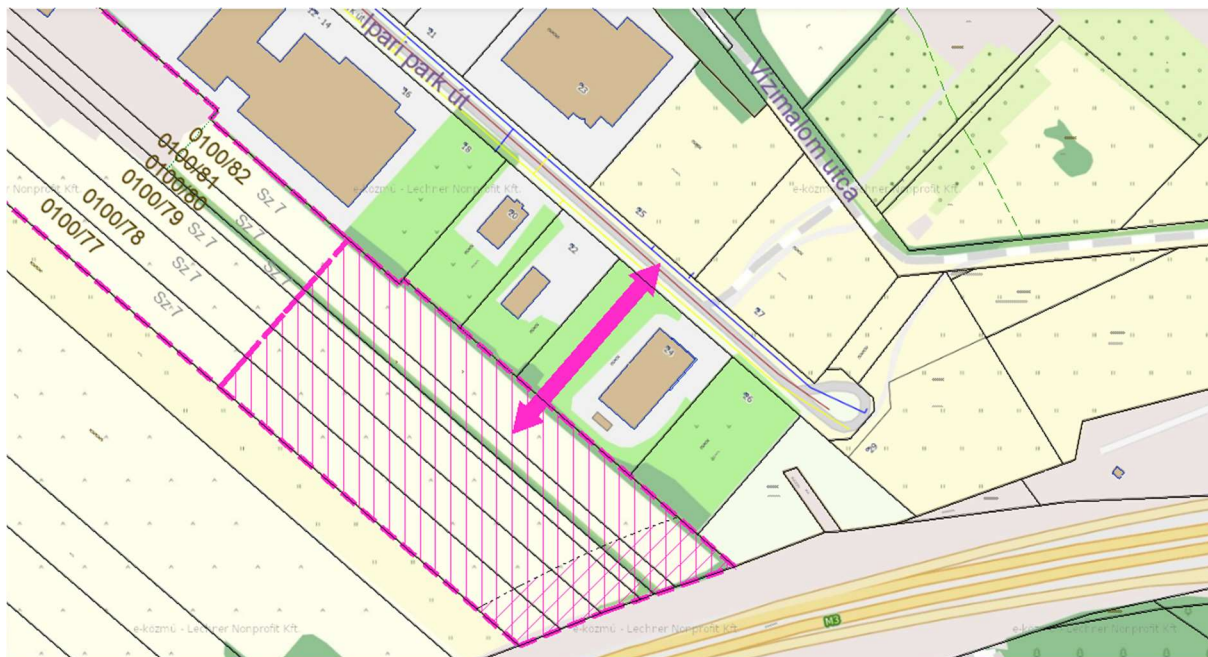
Közművek

A tanulmányterv területe, amennyiben a jelenlegi telephely és a bővítés telkeit összevonják, az Ipari park utcából teljesen közművesíthető, a közüzemi hálózatra ráköthető.

Az Ipari park utcában közüzemi szennyvízcsatorna üzemel, a tervezett tevékenység saját szennyvíztisztító építését nem indokolja.

A csapadékvizet vagy a meglévő telephelyhez hasonlóan elszikkasztják, vagy vízjogi engedéllyel tisztítottan, késleltetetten bevezető a Fölöslegdülői árokba.

A közvilágítás mind az Ipari park utcában, mind a Székely Bertalan út kerékpárútja mentén kiépült.



Humán infrastruktúra

A tervezett fejlesztésnek nincsen humán infrastruktúrafejlesztési igénye.

5. A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A javasolt változásnak a meglévő állapothoz képest közvetlen környezeti hatása elsősorban klimatikus: a nagy beépített és burkolt területek hősziget-hatása és a nem helyben tartott csapadék jelent negatív környezeti hatást.

A hősziget-hatás csökkenthető:

- parkolók és homlokzatok árnyékolásával,
- a tetők zöldtetőként való kialakításával, de legalább világos színek alkalmazásával,
- a zöldfelületek fásításával.

A parkolók, tetők napelemekkel is árnyékolhatók, a megújuló energia felhasználása környezeti szempontból kedvező.

A vízmegtartó képesség javítható a csapadékvizek helyben szikkasztásával.

A tágabb környezetre a közúti forgalom növekedése okoz többletterhelést.

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Építési övezet

Az ipari parkban általánosan alkalmazott Gip-1 építési övezetben a telek legnagyobb megengedett beépítettsége 50 %, a legkisebb zöldfelületi arány 25 %, ezek az OTÉK-ban meghatározott szélsőértékek, így ezekre vonatkozóan a helyi építési szabályzatban nem lehet megengedőbb értékeket megállapítani.

A legnagyobb megengedett épületmagasság (15 m), a legkisebb kialakítható telekméret (5000 m²) megfelelőek a tervezett fejlesztéshez. Így tehát a beépítési határértékeket illetően a Gip-1 építési övezet alkalmazható a telephely bővítésének területén.

A tervezési terület északi részének a szabályozása nem változik.

Az autópálya mentén tervezett erdőterületet csak több, jogszabályokban meghatározott feltétellel lehetne megszüntetni, így az erdőterület marad.

A szabályozási terv módosítása

A célok eléréséhez módosítani kell a szabályozási tervet. A szabályozási terv A szelvénye módosul, a Sang-A Frontec Kft. telephelye bővítésének területén. A változtatással érintett területen az Má-4 övezet változik Gip-1 építési övezetre.

Az Ev védelmi erdő övezet nem változik.

A módosítást követően tervezett szabályozási terv részlet a tanulmányterv 1. melléklete.

A tervezett főút

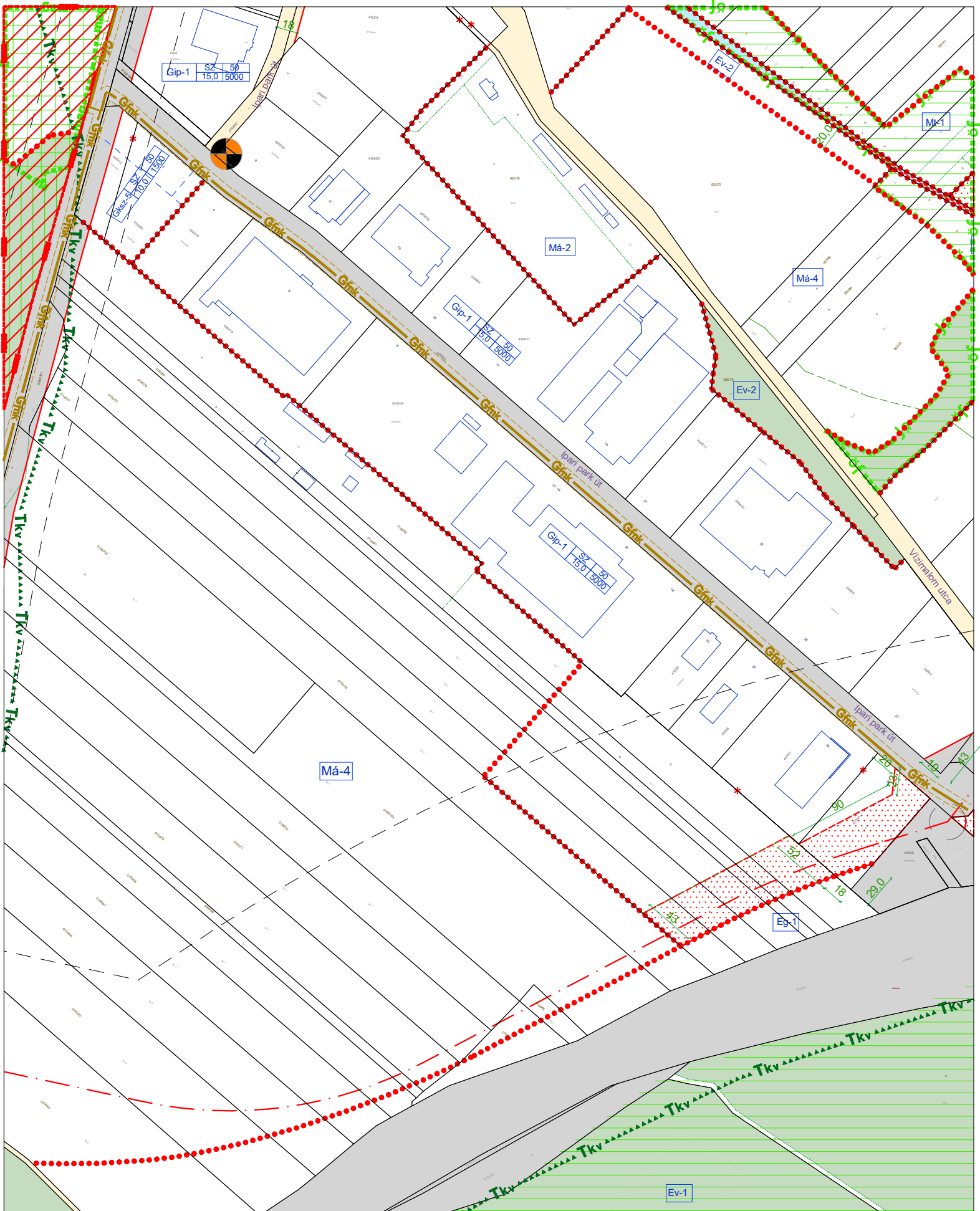
Nehézséget okoz a tervezett iparterület szabályozása során, hogy a tervezett 301 (máshol 213) jelű tervezett út tervei nem állnak rendelkezésre, a jövőben megvalósuló főút területfoglalása ezért bizonytalan. Javasolt az út potenciális területén egy, a nyomvonal tengelyétől számított 15-15 m széles sávot beépítésmentesen tartani úgy, hogy ebben a sávban a más területeken már alkalmazott „telek be nem építhető része” jelölést alkalmazzuk. A tervezett útterület megközelítőleg 4502 m² lehet.

A telek be nem építhető részét javasolt kiegészíteni a majdani előkert területével, így a be nem építhető sáv 40 m szélességűre nő.

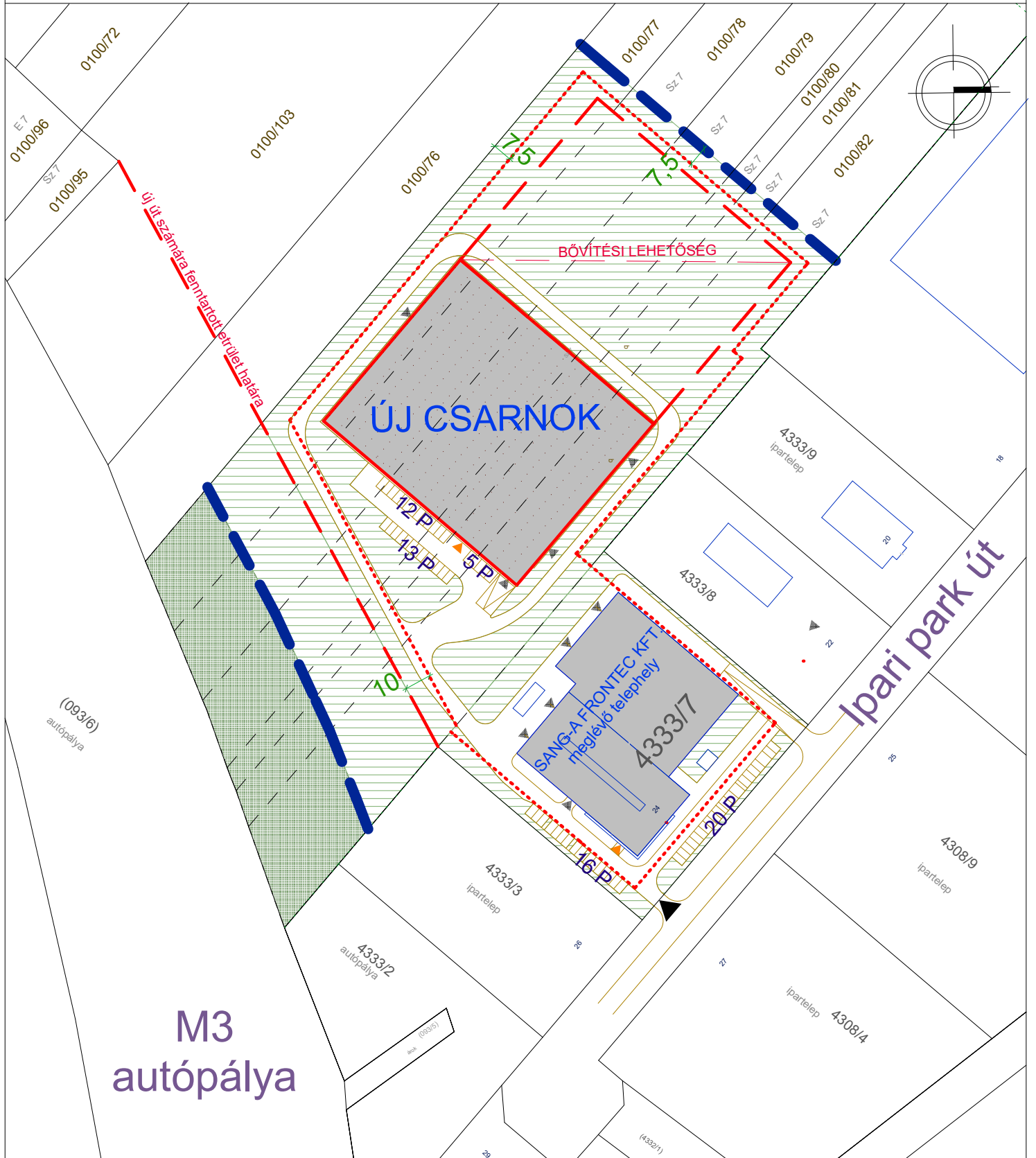
Egyéb szabályozási elem

Egyebekben a szabályozás nem változik.

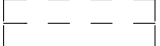










SZADA, A SANG-A FRONTEC KFT. TELEPHELYBŐVÍTÉSE TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA m 1:4000



SZADA, A SANG-A FRONTEC KFT. TELEPHELYBŐVÍTÉSE TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
 2. MELLÉKLET: BEÉPÍTÉSI TERV m 1:2000



A BEÉPÍTÉSI TERV SZADA SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS A MEGRENDELŐTŐL KAPOTT VÁZLAT ALAPJÁN KÉSZÜLT

	megszűnő telekhatár		építési hely határa		zöldfelület
	új telekhatár		meglévő épület		burkolt felület
	telek erdő övezetben		tervezett épület	5 P	parkoló, parkolószám
	telephely bejárat		személybejárat		rakodás

3. MELLÉKLET A SANG-A FRONTECH EU KFT. TELEPHELYBŐVÍTÉSÉNEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉHEZ: TERÜLETI MÉRLEGEK

Telkekre vonatkozó területi adatok

	meglévő telephely	új telek			
		összesen	ebből erdő övezet*	létrejövő új építési telek	út számára fenntartott terület**
hrsz	4333/7	0100/116 (vázrajz szerint)			
terület, m2	10.000	38.752	5811	32.941	4502

* önálló telekként kialakítandó

**ide nem számítva az előkertre fenntartott 10 m-es sávot

Meglévő telephely adatai (hozzávetőlegesen, a térképen mért értékekből)

	tervezett telekméret m ²	meglévő épület területe m ²	telek beépítettsége	zöldfelület nagysága m ²	zöldfelületi arány
4333/7	10.000	4305	43,05 %	1970	20 %

A kialakuló új telek adatai, tervezett beépítéssel

	tervezett telekméret m ²	tervezett épület területe, m ²	telek tervezett beépítettség e	tervezett zöldfelület nagysága, m ²	tervezett zöldfelületi arány
új beépítés	32.941	7811	23,7 %	20.856	63 %
tervezett bővítéssel		15.622	47,4 %	13.386	40,6 %
az út részére fenntartott terület nélkül*	28.439	15.622	55 %	8.884	31 %
a jelenlegi telephellyel összevonva	38.439	19.927	52 %	10.854	28 %

ÉPÍTHETŐ ÉPÜLETTERÜLET AZ ÚJ TELKEN (50 % BEÉPÍTHETŐSÉG)

A VÁLTOZTATÁSSAL ÚJONNAN KIALAKULÓ ÉPÍTÉSI TELEKRE ELHELYEZHETŐ ÉPÜLET TERÜLETE: **32.941x0,5=16.470 m²**