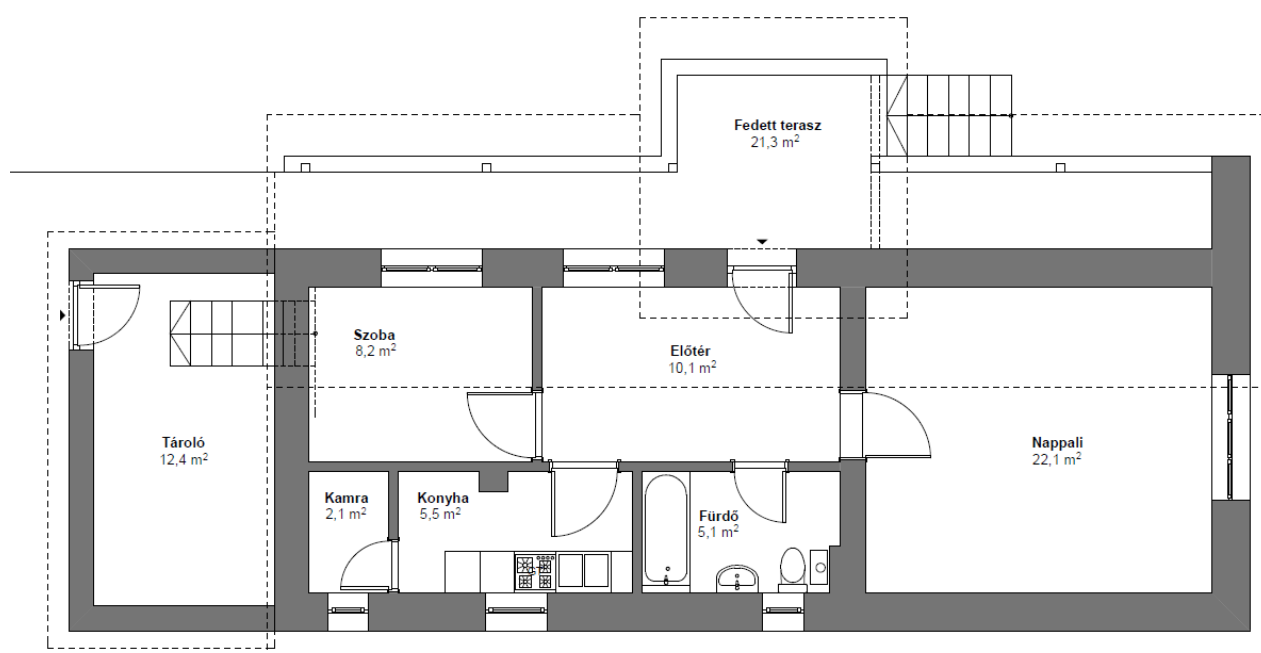


Nagykovácsi Tompa Mihály u. 6. Hrsz: 4046

Az Ófalu nyugati részén, az erdő közelében, a Tompa Mihály utca elejének parasztházak beépítésű részén található a 727 m²-es, lakóházzal és gazdasági épülettel beépített ingatlan. A közel 22 m széles és 32 m mély telek felszíne az utca felé enyhén lejt, területén gyümölcsfák állnak. A telek belső, udvari részén különböző szerkezetű és állapotú gazdasági épületek állnak. Az ingatlan az összközműves területen fekszik, elektromos és földgáz csatlakozása lekötésre került.

Az utcáfronton, az északnyugati oldalhatárhoz igazodva áll a feltehetően 1940-es években épített, 65 m² hasznos alapterületű, kis részben (17 m²) alapincézett, nyeregtetős, tornácos, jó állapotú egykori parasztház. Bár a rakott kő alapok, a vályogtégla falak, az acél gerendás beton pincefödém, illetve a borított gerendás fafödém az építés korára jellemzőek, de talán a folyamatos használat és karbantartás miatt – szemrevételezés alapján – műszaki állapotuk meglepően jó. A tetőszerkezetet a '80-as években újraépítették. Néhány évvel ezelőtt a nyílászárókat műanyag szerkezetű, hőszigetelő üvegezésűekre cserélték. A lakásban gáz üzemű radiátoros központi fűtés van.



Alaprajz

Az ingatlan a HÉSZ Kertvárosias lakó (Lke-3) övezetébe tartozik, ahol oldalhatáros beépítési móddal, 30 %-os beépíthetőséggel, 4,5 m-es épületmagassággal, egy lakás kialakítására van mód.



Szabályozási Terv kivonata

35. Kertvárosias lakóterület előírásai (Lke)

37. § (1) Az Lke jellel jelölt kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen:

- a) lakó-,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális rendeltetésű, és
- e) szállás jellegű épület elhelyezhető.

(3) Kertvárosias lakóterületen a terület rendeltetés szerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység végzésére szolgáló épület elhelyezhető.

(4) Kertvárosias lakóterületen melléképületek rendeltetését kereskedelmi- vagy vendéglátó rendeltetésre változtatni nem lehet.

(5) A kertvárosias lakóterületen haszonállat tartásával kapcsolatos építményt, épületet építeni, ill. ilyen célra rendeltetésváltással építményt, épületet kialakítani nem lehet.

38. § (3) Az Lke-3 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: meglévő állapotnak megfelelő
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30%
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40%
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60%,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) A telken belül
- ha) az előkert: meglévő állapotnak megfelelő
- hb) az oldalkert: oldalhatáron álló beépítésnél 4,5 m, szabadon álló beépítésnél 3 m
- hc) a hátsókert: 6 m
- i) A telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb: a telekterület 500-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként egy lakás elhelyezhető.

FOTÓK 2024









