

## **2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

### **2.1 HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ**

#### **2.1.1 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata**

Röjtökmuzsaj rendelkezik hatályos településszerkezeti tervvel és igazgatási területére kiterjedő szabályozási tervvel, melyeket a képviselő – testület 2021 évben fogadott el.

#### **2.1.2 A hatályban lévő településrendezési eszközök**

Településszerkezeti Tervét 40./2021.(IX.7.) önkormányzati határozattal és egész igazgatási területre kiterjedő Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét az önkormányzat 9/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelettel fogadta el

#### **2.1.3 A telekstruktúra vizsgálata**

##### **2.1.3.1 telekmorfológia és telekméret vizsgálat**

Az Lf – K3 építési övezet telkei:

A Röjtöki utca nyugati oldaláról nyíló lakótelkek rendre fésűs telekszerkezetűek, hosszúak. Szélességük 10,4 -21,4m közötti, hosszuk nagyobb rész 98 m.

A Röjtöki utca kiszélesedő vége mellett 3 db telek mélységében már meg van osztva megközelítőleg egyharmad – kétharmad arányban. A további telkek szabályozási terven ábrázolt megosztása ehhez igazodik.

A déli végéről nyíló telkek újabb, szabályos osztásúak, szélességük 19,3m hosszuk 98,2m.

A Káposztáskerti út nyugati végének déli oldaláról nyíló tervezett megosztás során keletkező, ezen építési övezetbe tartozó telek szélesebb, rövidebb téglalap befoglaló formájú.

Az Lf – K4 építési övezet telkei:

A Csárdai út nyugati oldalán 126,5mx74m, valamint 140mx53,5m nagyméretű telkek vannak (3 kivételével). Ezek téglalap formájúak, hosszabbik oldalukkal illeszkednek az úthoz. Közülük kettő db belső telek ún. nyeles telek, a tervezett telekvégi út megépülését követően a telkek nyél részének használatára nem lesz szükség.

A belterületen kelet-nyugati irányban áthaladó közútról nyíló 3db beépítetlen és egy beépített telek elnyújtott téglalap alakú, rövidebbik oldalukkal csatlakoznak az úthoz.

A 180/2hrs liget telke terjedelmes háromszög alakú, keleti sarka le van törve nagysága 9894 m<sup>2</sup>.

### **3.HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

A vizsgált építési övezetek telkei feloszthatóságának beépítése a szabályozási tervbe a mai igényeket tükrözi.

A liget területén az építési hely kiterjesztése a meglévő épületre is a tulajdonos számára a jelenlegi nehéz építőipari helyzetben átmeneti megoldást biztosít az új épületek építését későbbre halasztva.