

FELHÍVÁS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE

Értesítem a Tisztelt érintett lakosságot, illetve partnereket, hogy Megyer Község Önkormányzata részlegesen módosítani kívánja hatályos településrendezési eszközeit a 26/1-10. hrsz. területre vonatkozóan.

A Képviselő-testület 29/2021. (07.21.) önkormányzati határozatában rögzítette Településrendezési terv módosítási igényét a területre vonatkozóan, és ún. **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította** a területet.

A tervezési terület bemutatása:

A módosítással érintett terület Megyer belterületének észak-nyugati részén található, a Heteyi úttól északra. A terület egy része jelenleg már falusias lakóterület, de északi, nagyobb része jelenleg még a mezőgazdasági övezetek közé tartozik.

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- A 17/2021. (03.31.) sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv.
- A 4/2021. (IV. 1.) önkormányzati rendelete Megyer Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

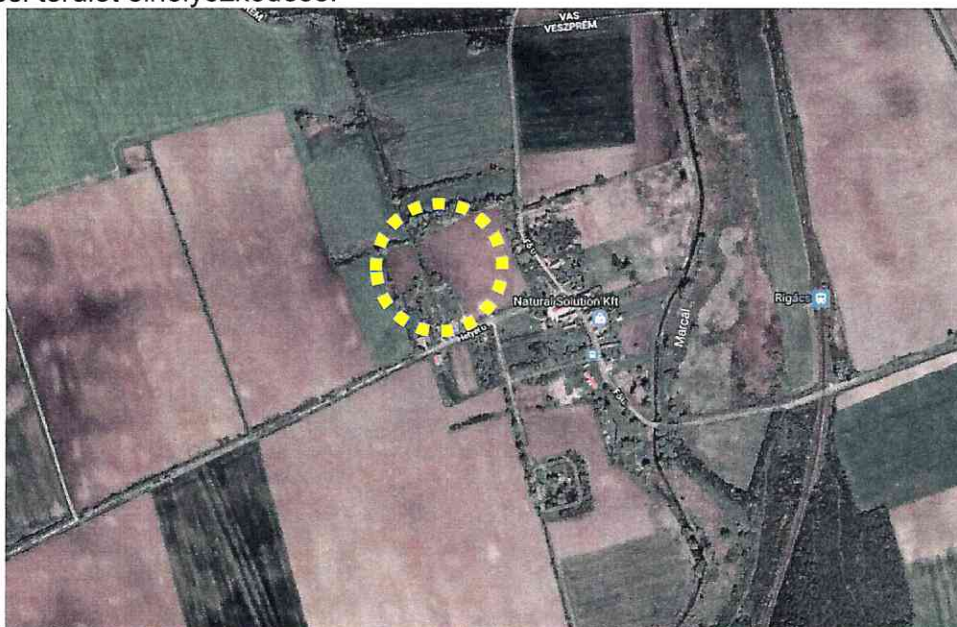
A tervezési területet a hatályos településszerkezeti terv a falusias lakóterületek közé és az általános mezőgazdasági területek közé sorolja, a hatályos szabályozási terv pedig az Lf-1 jelű falusias lakóövezetbe és az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetbe.

A tervezési terület mellett a nyugati oldalon meglévő és tervezett falusias lakóterületek találhatók, a keleti oldalon pedig tervezett beépítésre nem szánt különleges sportterület és alternatív energiatermelésre szolgáló területek helyezkednek el.

A területen az Önkormányzat és a tulajdonos szándéka, hogy az előző besorolást, azaz az üdülő övezetbe való besorolást visszaállítja. 2020. március 25-én a Földhivatal a 26. hrsz terület változási vázrajzát jóváhagyta, mely szerint 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10 felosztás keletkezett új vendégházak építése céljából, melyekre a tulajdonos építési engedéllyel rendelkezik. A bejegyzett és jóváhagyott változásokhoz illeszkedve a teljes terület üdülő övezetbe sorolása ajánlott, azaz a teljes terület Üh övezetbe sorolása megfelelő.

Az átsorolás illeszkedik a hatályos Településfejlesztési koncepcióhoz is, annak módosítása nem szükséges. Fentiek miatt vált szükségessé a szabályozási terv és helyi építési szabályzat kisebb módosítása a területre vonatkozóan a részleges tervmódosítás keretében.

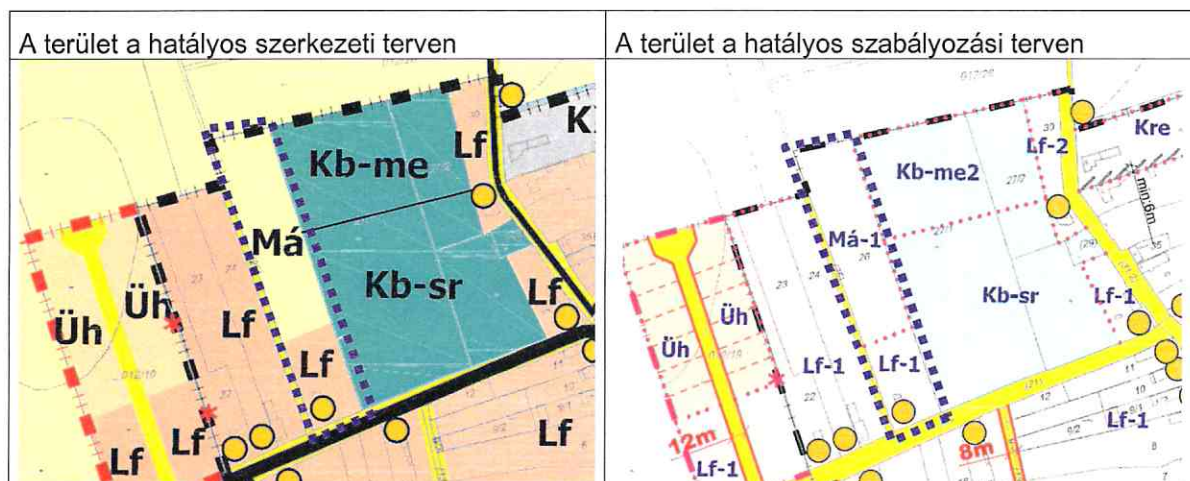
A tervezési terület elhelyezkedése:



A módosítással érintett terület lehatárolása:



Az érintett területek a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervlapon:



A hatályos Helyi építési szabályzat előírásai a tervezési területre vonatkozóan:

„24. A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

24. §

(1) Az **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:

- Beépítési mód oldalhatáron álló
- A kialakítható legkisebb telekméret (m²) 900
- A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 20
- A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 20
- A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,0
- A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50

„36. Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetek

38. §

(1) Az övezetekbe a község jellemzően szántó, kisebb részt legelő művelésű, ökológiai és tájképvédelmi szempontból kevésbé érzékeny, mezőgazdasági árutermelést szolgáló külterületei tartoznak.

(2) Általános mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető.

(3) Az Má-1 jelű, elsődlegesen szántóterületi övezetben a növénytermesztés, a környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.

(4) Az Má-1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

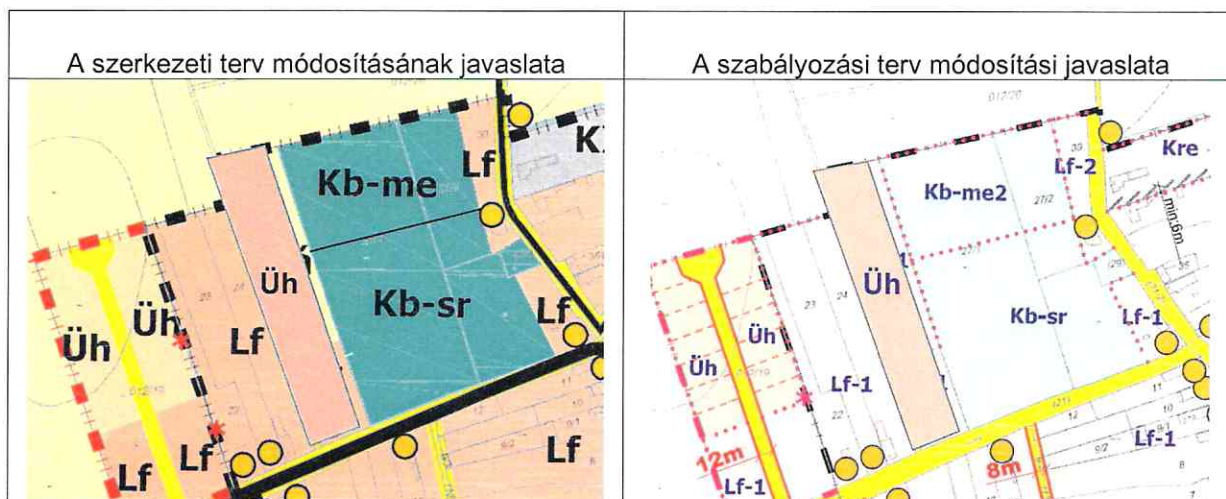
- a kialakítható legkisebb telek területe 30 000 m² (3 ha);
- a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
- a beépíthető telek legkisebb területe 50 000 m² (5 ha);
- a beépítés módja szabadonálló;
- a beépítettség mértéke legfeljebb 1%, melyből lakóépület a beépíthető terület legfeljebb 30%-án lehet;
- legnagyobb megengedett épületmagasság lakóépület esetén 4,5 m;
- legnagyobb megengedett épületmagasság gazdasági épület esetén 6,0 m;
- közművesítettség mértéke részleges.

(5) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, illetve tervezett belterület határtól.

(6) Az övezet területén új épület a telekhatártól legkevesebb 10 méter távolságra létesíthető.

- (7) A területen csak legeltetéssel vagy intenzív kertészeti műveléssel hasznosított földrészlet keríthető le, egyéb földrészlet körül kerítés nem építhető.
- (8) Az övezetben az új épületek takaró fásítás telepítésével egyidejűleg építhetők.
- (9) Az övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 300.000 m² (30 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 15.000 m² (1,5 ha) nagyságú.
- (10) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, illetve tervezett belterület határtól.
- (11) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.
- (12) A birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos fajokkal."

A településszerkezeti és szabályozási terv javasolt változása a következő rajzokon látható:



A helyi építési szabályzat változása a következő

A tervezési területeket a hatályos Helyi építési szabályzatban található Üh jelű hétvégiházas üdülőövezetbe sorolja a tervmódosítás, melynek paraméterei a következők:

„25. Az üdülőterületek övezetének (Üh) előírásai

25. §

- (1) Az Üdülőterület elsődlegesen üdülő és sport célú épületek elhelyezésére szolgál, telkenként egy üdülőegység elhelyezésével
- (2) Az oldalhatáros hétvégiházas, **Üh-o** jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód Oldalhatáron álló
 - A kialakítható legkisebb telekméret (m²) 700
 - Minimális telekszélesség (m) 15,0
 - A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
 - A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
 - A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,0
 - A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50"

A terület üdülőterületi besorolása nem jár zavaró hatással a környező területekre. A terület átsorolása védett területeket nem érint.

A területekre vonatkozó módosítás során a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése szerint az előzmények és a konkrét módosítási szándékok ismerete alapján a tervegyeztetésre a tárgyalásos eljárás lesz.

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján a lakossági fórum elektronikus úton kerül lefolytatásra.

Fentiek alapján kérjük, hogy a tervezettel kapcsolatos véleményüket, javaslatukat, észrevételüket a

***megyer.polgarmester@gmail.com email címre elektronikus úton, vagy
a Polgármesteri Hivatal, Megyer, Fő u. 5.***

számú postai címre juttassák el a megadott határidőn belül.

Javaslatot, észrevételt tenni, illetve véleményt nyilvánítani a megadott véleményezési határidőben kizárólag a tervdokumentációval kapcsolatban a polgármesterhez címzett, írásban benyújtott, szövegszerű, indoklással ellátott véleményben lehet.

A Partnerségi véleménynyilvánítás határideje: 2021. 10. 29.-től – 2021. 11. 15-ig

Tisztelettel várjuk a közreműködni kívánók véleményét!

Megyer, 2021. október 28.



**Komendánt Irén
polgármester**