


MECSÉR Településtervezés – Véleményezés (E-TÉR) - Tervezői válaszok

1. és 2. módosítás: Az Állami Főépítészeti Iroda a tervezett módosítást nem támogatja. Kérjük a nagyvízi meder figyelembevételét.
Válasz: Átmeneti szabályozással érintett területek tekintetében a valós használati és a földhivatali nyilvántartás szerinti területfelhasználások alkalmazása tervezett. Kivett területeken Különleges idegenforgalmi terület kerül kijelölésre a nagyvízi meder figyelembevételével. Az 1. számú terület esetében a szabályozási terv tekintetében átmeneti szabályozással érintett terület, vagyis a területen épület nem helyezhető el, viszont a Településszerkezeti terven beépítésre szánt Hétvégiház és Üdülőház területfelhasználások vannak hatályban. A területfelhasználás változásokat a szerkezeti terv alapján határoztuk meg. A 2. módosítással érintett terület kikerül a tervezési területek közül, ott a földhivatali nyilvántartás szerinti (legelő) tájgazdálkodási mezőgazdasági területek kerülnek feltüntetésre.
4. módosítás: A Kb-np övezetben a beépítési százalékot az Állami Főépítészeti Iroda túlzónak tartja, kérjük annak csökkentését. Nem látjuk annak szükségét, hogy ha napelem park kerül elhelyezésre, akkor annak 10%-ban beépíthetőnek kelljen lennie. Javasolt a max. 2%-os beépítés.
Válasz: A napelempark tekintetében a Kb-np övezetben az beépítési %-ot 2%-ra csökkentjük.
6., 15 módosítások: Az Állami Főépítészeti Iroda a beépítésre szánt terület csak kiemelten szükséges esetben támogatja. Felhívja a figyelmet arra, hogy új beépítésre szánt terület kijelölés történik, így a képviselő-testületnek meg kell hoznia az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti döntést, mely döntést, és az azt alátámasztó valamennyi dokumentumot legkésőbb a záró szakmai vélemény iránti kérelemmel együtt meg kell küldeni az Állami Főépítészeti Iroda részére. Kérjük, ha mód van rá azt már a megismételt véleményezés során csatolják a dokumentációhoz.
Válasz: A szükséges ÉTV határozatokat az önkormányzat meghozza és csatolja a véleményezési dokumentációhoz. A 15. számú terület esetében falusias lakóterület kerül közpark kategóriába.
7. módosítás: Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti döntést a záró szakaszban csatolni szükséges az előző gondolatnál leírtak szerint.
Válasz: A szükséges ÉTV határozatokat az önkormányzat meghozza és csatolja a véleményezési dokumentációhoz. A módosítás önkormányzati területen valósul meg.
9. módosítás: Az Állami Főépítészeti Iroda a tervezett módosítást nem támogatja, nem támogatja a terület továbbterhelését. Kérjük ezen pontnál is vegyék figyelembe a nagyvízi mederhez fűződő előírásokat.
Válasz: Az 501 és 0149/61-62 hrsz-ú területek esetében a hatályos tervben üdülő területeket érint a módosítás, amik a földhivatali nyilvántartásban kivett területek. További komolyabb fejlesztések nem tervezettek, így beépítésre nem szánt Különleges idegenforgalmi területbe sorolása tervezett.
11. - 12. - 13. módosítások: Az Állami Főépítészeti Iroda nem tesz észrevételt, de felhívja a figyelmet arra, hogy ezen területeket közforgalom céljára megnyitott utakkal kell megközelíteni. Kérjük ezek közutak legyenek.
Válasz: A tervezési területeket jelenleg is önkormányzati tulajdonú közutakról lehet megközelíteni.
14. módosítás: Állami Főépítészeti Iroda a módosítási javaslat ellen kifogást nem emel, de kéri, hogy

MECSÉR Településtervezés – Véleményezés (E-TÉR) - Tervezői válaszok

a szabályozási terven a falu felé eső területen, a park vonalában az épületmagasság csökkenjen 5,5 m-re.
Válasz: A szabályozási terven jelölünk a közút mellett egy 25 méter széles sávot, ahol csak max 5,5 méteres épületmagasságú épületek építhetők.
17. módosítás: Az Állami Főépítészeti Iroda a tervezett módosítást jelen formájában nem támogatja, nem tartja megfelelőnek a terület további terhelését.
Válasz: A tervezési terület (Rigó-tanya) jelenleg üdülőterületi területfelhasználásban van, azonban az nem felel meg a tényleges használatnak, így szükséges a terület rendezése. A 011/3 hrsz-ú telek kivett major terület a földhivatali nyilvántartás szerint is. A terület további terhelése nem tervezett mivel a jelenlegi beépítési százalék és a tervezett is 10%-ban került meghatározásra. (Kif-4)
Kérjük a fejlesztési terv elfogadásáról szóló döntés tervezet csatolását.
Válasz: Csatoljuk a kért tervezetet.
A település területén új beépítésre szánt terület kijelölése történik így a képviselő-testületnek meg kell hoznia az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti döntést, mely döntést, és az azt alátámasztó valamennyi dokumentumot legkésőbb a záró szakmai vélemény iránti kérelemmel együtt meg kell küldeni az Állami Főépítészeti Iroda részére. Az Állami Főépítészeti Iroda felhívja az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a település jelenleg hatályos szabályozási tervlapján is vannak olyan beépítésre szánt területek melyek még nem kerültek felhasználásra, ezen okból további területek bevonása nem támogatható.
Válasz: A szükséges ÉTV határozatokat az önkormányzat meghozza és csatolja a véleményezési dokumentációhoz. Az új szabályozási terv csak olyan minimális mértékű új beépítésre szánt területeket jelöl, amik speciális helyzetük miatt máshol nem valósíthatók meg.
A hatályban lévő szabályozási tervlap és a véleményezésre beküldött tervlap nincs összhangban, az „É”-i irányt kéri az Állami Főépítészeti Iroda felülvizsgálni (nem ugyan az a tájolásuk).
Válasz: A hatályos szabályozási tervlap elforgatott állapotban készült. Az új szabályozási terv pedig a helyes északi iránnyal, melyet a tervlap jobb felső sarkában található észak jel jelöl is.
A Zrínyi utcától DNy-ra lévő részeken (Mecsér 433, 434, 435 és 436 hrsz.) az Lf-3 jelű területek kialakítását, így új beépítésre szánt kijelölését az Állami Főépítészeti Iroda a fentiek okán nem támogatja.
Válasz: A kérdéses ingatlanokon tervezett lakóterületet csak a fejlesztési terven jelöljük a továbbiakban, így a szabályozási tervről lekerül.
A Zkp területen (Mecsér 460/3, 0130/7 hrsz.) az Állami Főépítészeti Iroda kéri a vízgazdálkodási terület feljelölését.
Válasz: A vízgazdálkodási területet jelöljük.
Az Állami Főépítészeti Iroda kéri a parti sávok feljelölését.
Válasz: A szabályozási terven és a jelmagyarázatban is jelöltük a parti sávokat, azonban szaggatott vonal jelölés helyett egy sraffozott kitöltést alkalmazunk a jövőben.
A Mecsér 175 hrsz.-ú ingatlan jelenleg fás, erdős terület, az Állami Főépítészeti Iroda kéri, hogy ez a terület Zöld területként legyen kijelölve (PI: Zkk). Javasolt az olyan területek zöldterületként való jelölése, ahol már létezik növényzet. Ezzel párhuzamosan felhívjuk az Önkormányzat figyelmét

MECSÉR Településtervezés – Véleményezés (E-TÉR) - Tervezői válaszok

arra, hogy közpark, köztér, stb. csak Önkormányzati vagy állami tulajdonban lehet. Kérjük erre fordítsanak fokozott figyelmet.
Válasz: A 175 hrsz-ú ingatlan zöldterületként történő jelölése nem lehetséges. Az ingatlan magántulajdonban van és az önkormányzat nem tervez ilyen irányú további fejlesztést. A település amúgyis elég jó helyzetben van a zöldfelületek nagyságát illetően. A szomszédos telken lévő közkert növelése ugyanakkor tervezett. A temető melletti zóldsáv megtartása is tervezett, ahol a meglévő zöldterület megtartása szabályozásra kerül.
A település belterületén, beépítésre szánt területek környezetében Év - véderdő helyett Zöld területeket jelöljenek fel, mert a későbbi telekalakításoknál, művelési ág változtatásnál nehézségeket okoz a véderdő belterületen belüli kialakítása. Kérjük ellenőrizték a vonatkozó jogszabályok alapján az egyes művelési ágak, megnevezések milyen tulajdonosi szerkezethez tartoznak.
Válasz: A tervezett véderdő helyett Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész -ként kerül szabályozásra a kérdéses rész. 174, 175, 182, 183/2, 184/2, 185/3 hrsz-en
A Mecsér 0149/51 hrsz.-ú ingatlanon az övezeti jelet fel kell tüntetni. Kérjük ellenőrizték a tervlapot teljeskörűen, hogy mindenhol feltüntetésre került-e az övezeti jel.
Válasz: A hiányzó övezeti jelet/jeleket pótoltuk.
A Kb-Hu övezetek közterületi kapcsolatát szabályozási terven biztosítani szükséges, helyét és szabályozási szélességét a szabályozási tervlapon fel kell tüntetni.
Válasz: Az övezet méretét módosítottuk ennek megfelelően. Továbbá a közlekedési területek szabályozási szélességét is jelöljük.
Az Állami Főépítészeti Iroda megállapította, hogy a szabályozási tervlapon a Mecsér 0130/3 hrsz.-ú ingatlan (saját használatú út) az ingatlan nyilvántartás szerint már Mecsér 509 (hrsz.-ú önkormányzati út). Az Állami Főépítészeti Iroda kéri, hogy a legfrissebb térképkivonatot használják a szabályozási terv készítése során, ahogyan azt a jogszabályok is előírják.
Válasz: A szabályozási terv készítése az indításkor (2023. 05. 09.) E-TÉR-ben kapott adatszolgáltatás alapján történik. Az azóta eltelt időben történt telekalakítások folyamatos lekövetésére a rendszer sajnos nem biztosít lehetőséget. Ugyanakkor a véleményezési eljárás hivatali kapun történő újraindítása előtt E-TÉR-ben újra kérünk adatszolgáltatást, ami alapján fog készülni a szabályozási terv.
A Mecsér 054/6 hrsz.-ú ingatlanon a Kif-2 jelű terület kialakítását, a terület további terhelését nem támogatja az Állami Főépítészeti Iroda.
Válasz: A 054/6 hrsz-ú terület esetében a beépítés 20%-ban tervezett csupán, így a túlzott beépítés nem lehetséges. A Kif-2 terület mérete csökkentésre kerül a kivett területekre való korlátozással. Lickópuszta és Rigó-tanya Mecsér turisztika fejlesztése szempontjából fontos területek.


MECSÉR Településtervezés – Véleményezés (E-TÉR) - Tervezői válaszok

A Mecsér 011/3 hrsz.-ú ingatlanon a Kif-4 jelű terület kialakítását, a terület további terhelését nem támogatja az Állami Főépítési Iroda.

Válasz: A 011/3 hrsz.-ú terület kivett major (Rigó-tanya) területe. *Dönci Csárda-Svédasztal, Lovaglás, Állatsimogató, Esküvői helyszín* található itt a képen látható épületekkel. A maximális beépítés 10% kerül meghatározásra. Jelenleg Üdülő övezetben van szintén 10%-os beépíthetőséggel, ami teljesen eltér a tényleges használattól így módosítása szükséges. A terület jelenleginél nagyobb terhelése nem tervezett.



- A Mecsér 038/22 hrsz.-ú ingatlanon a Kb-np övezetben a beépítési százalékot az Állami Főépítési Iroda túlzónak tartja, kérjük annak csökkentését.

Válasz: A beépítési százalék csökkentésre kerül 2%-ra.

A szabályozási terven, ahol új út vagy egy út szélesítése tervezett a szabályozási tervlapon a szabályozási szélességeket fel kell jelölni. Minden útszélességet, útfordulót méretezéssel kell el látni.

Válasz: A szabályozási szélességeket jelöljük.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 30. § (1) bekezdés f) pontja szerint vízgazdálkodási terület a nagyvízi meder területe. Az Állami Főépítési Iroda megállapította, hogy a település területe nagyvízi meder területtel érintett, ezért az Állami Főépítési Iroda kéri a nagyvízi meder területébe eső módosítások felülvizsgálatát.

Válasz: A nagyvízi meder területén belül nem jelölünk új beépítésre szánt területet.

1. HÉSZ 8. § - Az Állami Főépítési Iroda a magánút kialakítását jelen formájában nem támogatja, annak nagymértékű szigorítását kéri.

2. Kérjük a HÉSZ tervezet teljes körű felülvizsgálatát, a hatályban lévő felsőbb jogszabályokkal való összhang megteremtését.

Válasz: A HÉSZ-t javítottuk.