

## Országos Főépítési véleményhez, és az Étv. 7.§ (3) bekezdésének megfelelést igazoló döntéséhez összeállított dokumentáció

A tervező a módosítási pontokat megvizsgálta. 2 helyen történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és 1 terület esetében csökkentés.

### 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

**7. § (3) e) \* a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.**

Az Étv. fenti előírásai szerint a kijelölést döntéssel (külön határozattal) kell igazolni. Az új beépítésre szánt területek helyszínrajzát a határozat melléklete tartalmazza.

Beépítésre szánt terület növekmény:

Beépítésre szánt terület növekmény:			
Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m <sup>2</sup> )
6.	Általános mezőgazdasági terület	Lf – Falusias lakó	13.302 m <sup>2</sup>
7.	Zkp - Közpark	Lf – Falusias lakó	1.286 m <sup>2</sup>
Összesen			<b>14.588 m<sup>2</sup></b>

Beépítésre szánt területek csökkentése:			
Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m <sup>2</sup> )
16	Egyéb Ipari gazdasági	Általános mezőgazdasági terület	99.800 m <sup>2</sup>
Összesen			<b>99.800 m<sup>2</sup></b>

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a írja elő, mely szempontok mérlegelése alapján jelölhető ki új beépítésre szánt terület.**

### A jogszabálynak való megfelelés igazolása:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

**Az új beépítésre szánt területek a települési területen belül helyezkednek el.**

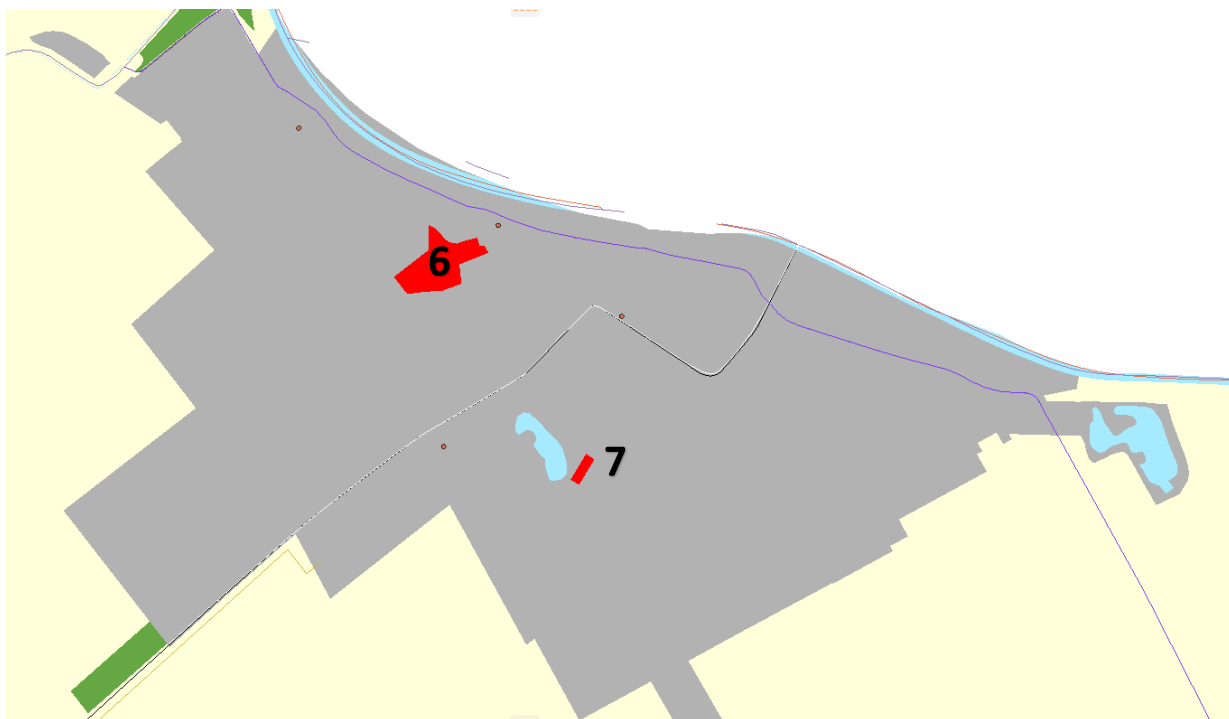
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,

**Az új beépítésre szánt területek nem okoznak összenövést a szomszédos településekkel.**

c) <sup>\*</sup> új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített

környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

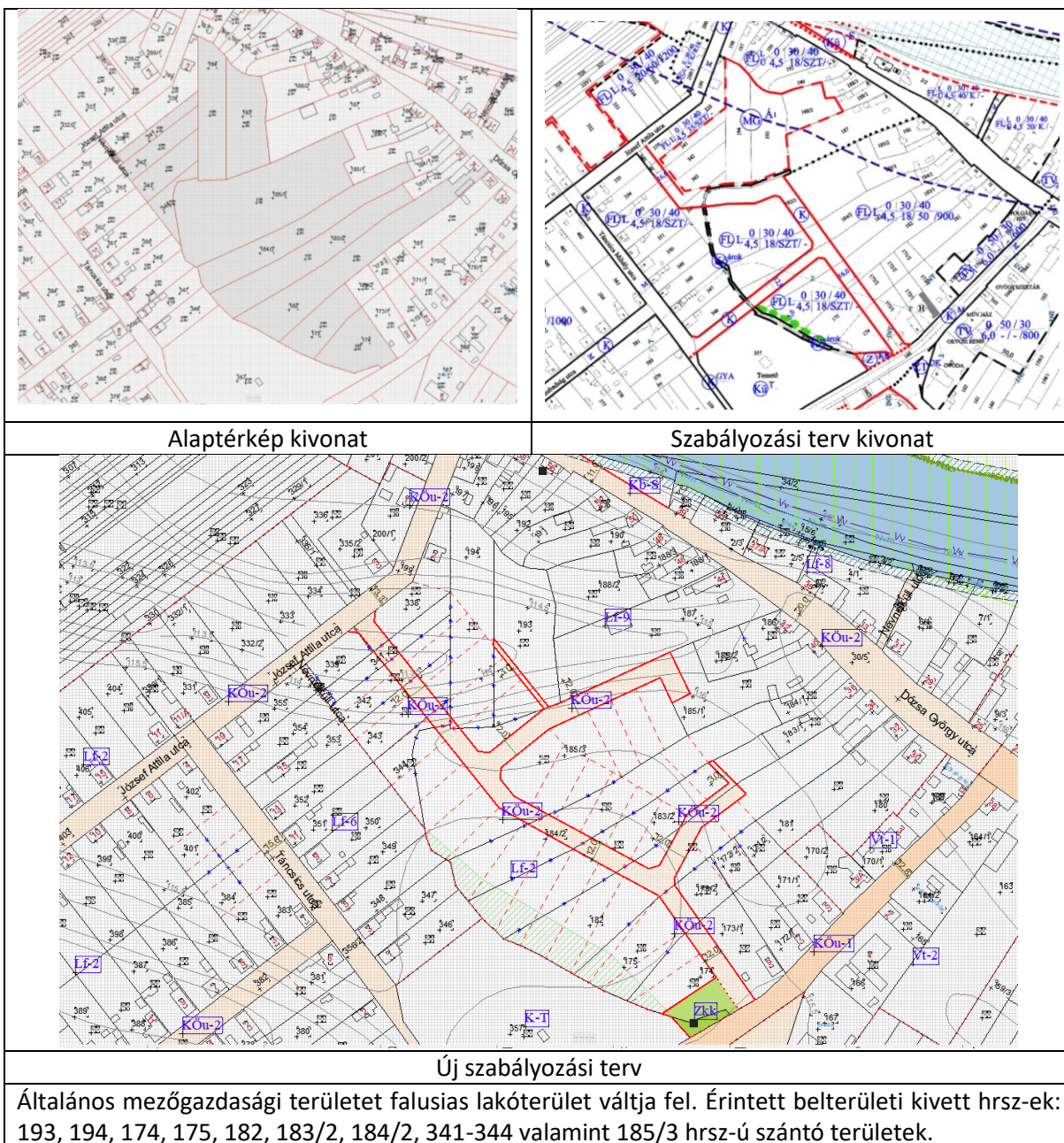
**Az új beépítésre szánt területek mindegyike OTrT szerinti települési térségben, belterületen helyezkedik el, helyhez kötött módosítások.**



**Részletesen:**

#### 6. számú módosítás




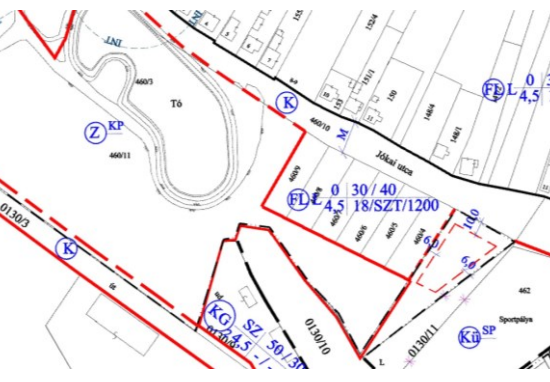
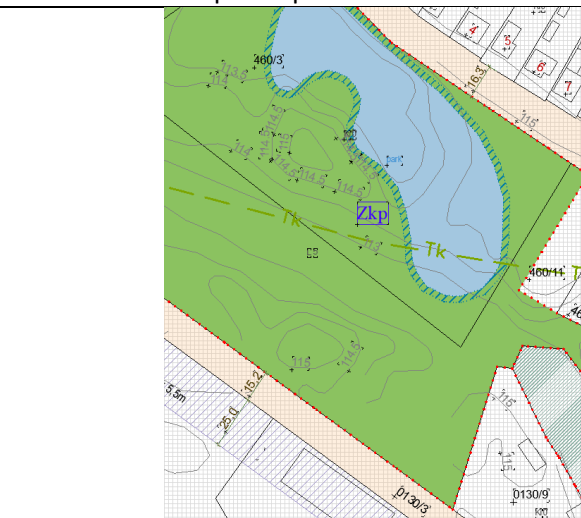
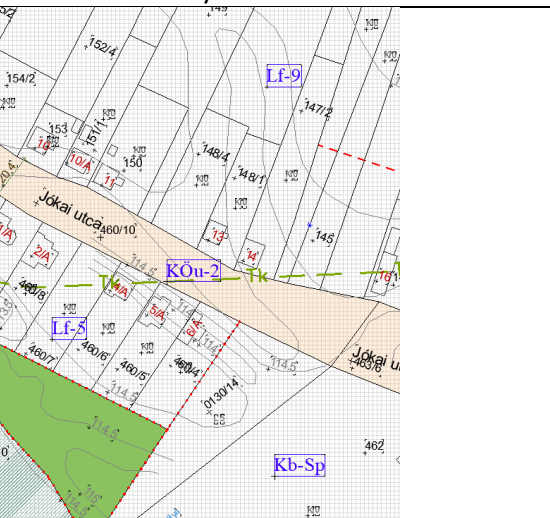
6. számú módosítás	
Fejlesztési terv	Ortofoto kivonat



A település a meglévő belterületeket kívánja hasznosítani lakóterületfejlesztésként. A tervezett fejlesztés helyhez kötött, kiépített lakóutcákkal határolt tömbben helyezkedik el és a gazdaságossági szempontokat tartja szem előtt. Mecsér belterületén nincs más olyan kijelölhető fejlesztési terület, ahol lakótelkek kialakíthatóak lennének. Az érintett hrsz-ú telkek kivett belterületi ingatlanok, a hatályos mezőgazdasági besorolása egyébként sem indokolt, tekintettel arra, hogy a mellékelt ortofoto szerint sem történik mezőgazdasági hasznosítás. A meglévő és jelenleg beépítetlen üres falusias lakótelkek magántulajdonban vannak és ezeknek kötelező beépítését az önkormányzat nem írja elő, így a tervezett fejlesztés megfelel az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjának.

A település számos lehetőséget megvizsgált és ennek eredményeként esett erre a területre a választás, ami középtávon is biztosítja a település ésszerű- élhető fejlődését beépíthető lakótelkek tekintetében.

## 7. számú módosítás

<p>7. számú módosítás</p> 	
<p>Fejlesztési terv</p> 	<p>Ortofotó kivonat</p> 
<p>Alaptérkép kivonat</p> 	<p>Szabályozási terv kivonat</p> 
<p>Új szabályozási terv</p> <p>Közpark területet falusias lakóterület váltja fel. Érintett belterületi földhivatali nyilvántartás szerint legelő (L5) besorolású belterületi ingatlan: 460/11</p>	

Az érintett hrsz-ú ingatlan magántulajdonban van. A tervezett fejlesztés helyhez kötött, a már beépült Jókai utca utcaképebe beleillik. A szomszédos közpark használatát nem befolyásolja. A tervezett fejlesztés a gazdaságossági szempontokat tartja szem előtt tekintettel arra, hogy az utcában a közművek már kiépültek, tehát közműfejlesztéssel nem jár, közlekedési kapcsolatai kialakultak. Az érintett tömbben mintegy 4,2 hektár közpark, 1 hektár védelmi rendeltetésű erdő és mintegy 0,6

hektár vízfelület található. A tervezett lakótelek mérete mintegy 0,1 hektár, vagyis meglévő-megmaradó zöldfelületekhez képest nem jelentős.

és nincs más olyan a település már beépítésre kijelölt területén belül megfelelő terület így megfelel az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjának

Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A településen mintegy **14.588 m<sup>2</sup>**-el növekszik a beépítésre szánt területek nagysága, ugyanakkor mintegy **99.800 m<sup>2</sup>**-el pedig csökken, a tervezett ipari területek törlésével. A település a 6. és 15. számú módosítással érintett területen összesen **3.586 m<sup>2</sup>** nagyságú közparkot jelöl ki, ami az új beépítésre szánt területek **24,58 %-a** vagyis megfelel a követelménynek. A többi módosítással érintett területen nincs mód az előírt követelmény teljesítésére.

**13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.**

Mecsér nem borvidéki település

**(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.**

Mecsér településen nincs Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

**Területrendezési terveknek való megfelelés új beépítésre szánt terület kijelölése szempontjából:**

Az új beépítésre szánt területek a települési térségben valósulnak meg, belterületen.

A kijelölés megfelel a következő OTRT-ben előírt feltételeknek:

1. A tervezési terület nem esik az ökológiai hálózat magterületébe. A kijelölés megfelel a 2018. évi CXXXIX. törvény 25.§-a előírásainak
2. A tervezési terület nem esik az ökológiai hálózat ökológiai folyósójába. A kijelölés megfelel a 2018. évi CXXXIX. törvény 26.§-a előírásainak
3. A tervezési terület nem esik az ökológiai hálózat puffterületébe. A kijelölés megfelel a 2018. évi CXXXIX. törvény 27.§-a előírásainak
4. A tervezési terület nem esik a Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe A kijelölés megfelel a 2018. évi CXXXIX. törvény 28.§-a előírásainak

**Mecsér Község Önkormányzata**

**M/51-11/2023**

**Készült:** Mecsér Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. szeptember 13-án 18.00 órakor megtartott nyílt ülésén felvett jegyzőkönyvéből.

**JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

A képviselő-testület jelen lévő 3 tagja 3 igen szavazattal (minősített többséggel), ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**Mecsér Község Önkormányzat Képviselő Testületének  
61/2023. (IX. 13.) határozata**

Mecsér Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési szabályzat teljes körű felülvizsgálatát rendeli el új építési jogszabályok szerint új Helyi Építési Szabályzat megalkotásának céljából. Ennek keretében a Képviselő-testület

1. jóváhagyja és megindítja Mecsér Község közigazgatási területére vonatkozó fejlesztési és rendezési terv (együttesen Településterv) készítését;
2. elfogadja a főépítési feljegyzésében meghatározott megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó előírásokat;
3. megállapítja, hogy az új beépítésre szánt területként kijelölt Mecsér, 188/2, 193, 194, 341, 342, 343, 332/1-2, 460/11 hrsz alatti ingatlanok megfelelnek az Étv-ben foglalt követelményeknek;
4. nem nyilvánít kiemelt fejlesztési területté új beruházási területet.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. szeptember 30.

Csaplár Zoltán s.k.  
polgármester

dr. Tóth Tünde s.k.  
jegyző

**A kivonat hitelesül:**

Mecsér, 2023. szeptember 14.

*Feketéné Bíró Krisztina*  
**Feketéné Bíró Krisztina**  
jegyzőkönyvvezető

