

Vas-hegy mezőgazdasági övezet területe KEM övezetre:

A tervbeépítésre kerültek a sárgával jelzett lakossági észrevételek, javaslatok

- ▶ **A területen növénytermesztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei helyezhetők el.**
- ▶ Telekalakításra vonatkozóan:
 - ▶ Telekösszevonás és telekhatár rendezés során ez 1500 m²-nél kisebb terület is kialakítható az övezetben
 - ▶ telekcsoport újra osztás, telekfelosztás esetén a minimális telekméret 1500 m²
 - ▶ Nyeles telek nem alakítható ki az övezetben
- ▶ 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad (TÉKA)
- ▶ Beépíthető telek legkisebb mérete szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén és ténylegesen úgy használt terület esetén 721 m²,
- ▶ egyéb művelési ág esetén (nádas, gyeperő, legelő), 1500 m²
- ▶ **művelési ág alól kivett új telek terület esetén a minimális telekméret 1500 m²**
- ▶ max beépíthetőség 8% (TÉKA 10%-t enged így – 721 m² telek esetén már 57 m² épület – 8%-kal-ezzel gazdasági épület funkció megoldható)
- ▶ 720 m²-t meg nem haladó telek esetén a meglévő kialakult épületek felújíthatóak, karbantarthatóak, tetőterük beépíthető, de nem bővíthetők
- ▶ A tervezési területen föld alatti építmény létesíthető (pince), melynek nagysága az övezetre előírt beépítést legfeljebb 2 %-al haladhatja meg. (így lesz meg a 10%)
- ▶ Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,0 m.
- ▶ A legkisebb zöldfelület aránya 80 %.
- ▶ Beépítési mód oldalhatáron álló, előkert a kialakult építési vonalhoz illeszkedően vagy min. 8,0 m, oldalkert minimum 3,0 m. A szomszédos telkeken álló épületek között min 3,0 m távolságnak kell lenni. A megengedett építménymagasság legfeljebb 4,0 m lehet, de a legmélyebb terepszinttől mért tető gerincmagassága a 9,0 m-t nem haladhatja meg.
- ▶ Beépíthető az a telek, amelyik az előkert szakasz kivételével legalább 12,00 m hosszan eléri a minimálisan a 7,00 m telekszélességet.
- ▶ Új telek alakításakor a közterületi határvonala a teleknek 10,00 m-nél keskenyebb nem lehet. A kialakult ennél keskenyebb telkek és a minimális telekméret elérésével, valamint a beépítési paraméterek betartásával építési teleknek minősülnek
- ▶ Lakókocsi és/vagy tároló konténer egy hónapnál hosszabb idejű tárolása, csak a főépület takarásában lehetséges. Telkenként maximum 1 db helyezhető el, és az általános építésügyi szabályok előírásainak megfelelően – megépíthető lenne beépítési paraméterek betartásával helyezhető el.
- ▶ Meglévő épület rendeltetése akkor módosítható, ha a tervezett rendeltetés az adott telken – az általános építésügyi szabályok és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően – megépíthető lenne.
- ▶ **Az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el a területen**
- ▶ Amennyiben az KEM övezeten belüli telekre ivóvízzel ellátott épület, konténer, lakókocsi kerül elhelyezésre, és a vízfogyasztás évi 4, 00 m³-nél több, a keletkezett szennyvíz zárt gyűjtéséről és elszállításáról is gondoskodni kell! Biológiai szennyvíztisztító telepítése is megengedett.

- KEM jelű terület 1074; 1075; 1306; 941; 1012 hrsz utak által határolt tömbjében a szabályozási terven jelölt területen belül a 80-110 m sugarú körzetben épületet elhelyezni, bővíteni, átépíteni TILOS!

A KEM övezetben számos olyan hely van, ahol a szabályozási vonal indokolatlanul széles utat javasol. Kérem a település tervező mérnököt, hogy ezeket vizsgáljuk felül és ahol nem szükséges, ott legyen lecsökkentve.

A másik ok, vannak olyan pincék, melyek több mint 10 éve megvannak, felépületek - engedéllyel vagy sem, de megvannak. Kaphatnának hatósági bizonyítvány – és épületfeltüntetéssel térképezhető lenne. Sajnos akadnak olyan helyek, ahol a szabályozási vonal keresztül vágja az házat. Ezeknek lehetne legalizálni és rendezni az állapotukat.

A tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területekre – a tervezési feladatra és annak Felsőcsatár község település változását érintően Környezeti hatástanulmány elkészítését kérem.

Az újR. 7. § (5) bekezdése alapján a megalapozó és alátámasztó munkarész 7 évnél régebbi, így a felhasználhatósága nem lehetséges az érintett eljárás során. A módosítással érintett területek kapcsán teljeskörű megalapozó és alátámasztó vizsgálat készítése szükséges a tervezési cél megvalósíthatósága érdekében.

Javaslatom a településrendezési eszközeinek módosításának idejére a változtatási tilalom elrendelése az övezetre.