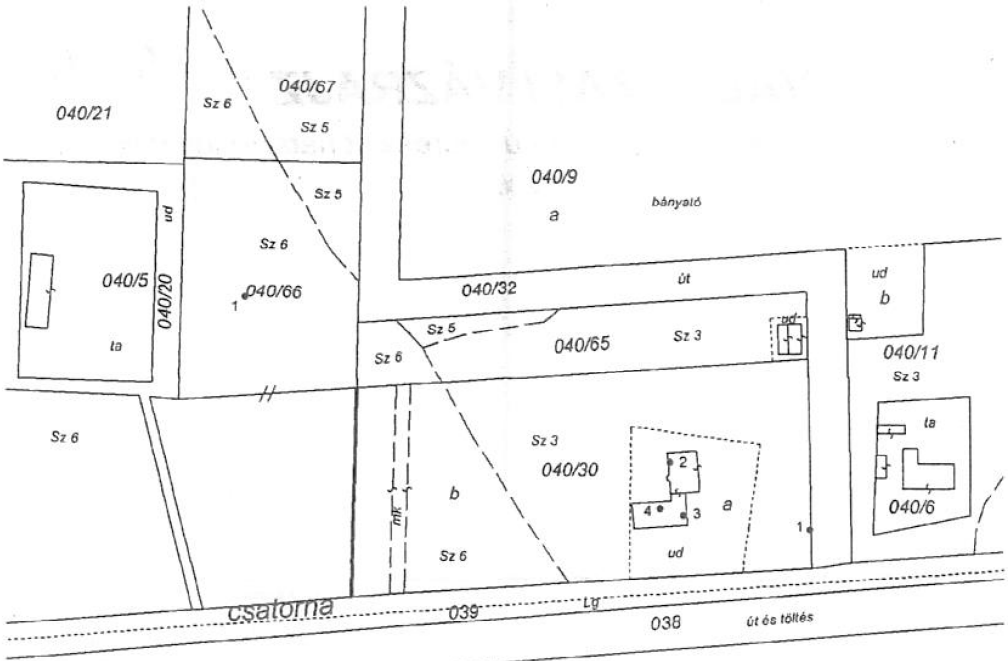
Mezőberény TESZK 2022.évi 12.sz módosítás ismertetése.

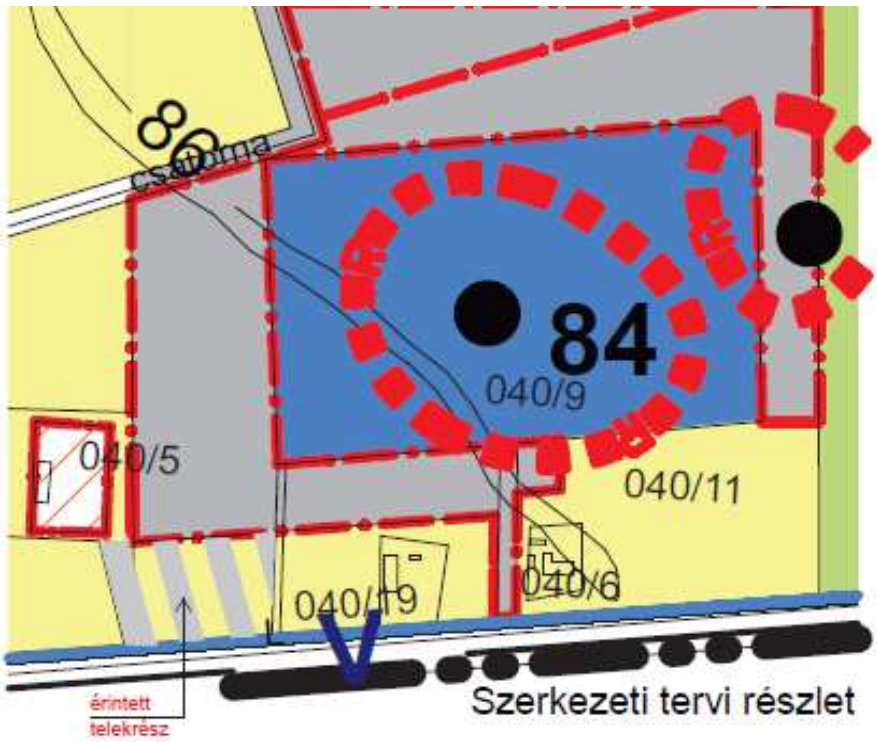
A 190/2009. (lX.15) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9§(6) és 11§ (6) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően Mezőberény Város Településrendezési eszközeinek 2022.évi 12.sz módosítását az alábbiak szerint ismertetem, és a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek szükségességét az alábbiak szerint határozom meg:

1. A Mezőberény külterületén elhelyezkedő 040/9 hrsz-ú bányató környezete beépítésre szánt területfelhasználású Kp jelű pihenőpark övezetbe tartozik. A területhez hozzá szeretnék csatolni a 040/30 hrsz-ú földrészlet „b" alrészletének egy részét, amely művelési ága 6. osztályú szántó. Erre azért van szükség, mert a 040/30 hrsz alatti mezőgazdasági övezetbe tartozó földrészleten pályázati forrásokból energetikai fejlesztést kívánnak végrehajtani, és a pályázati feltételek maximum 1 ha nagyságú földrészletekre alkalmazhatók. E miatt a telket meg kell osztani. A megosztott telek maradvány a 040 / 66 hrsz-ú -Kp jelű pihenőpark övezetbe tartozó-földrészlettel kerül összevonásra. Ez csak akkor lehetséges, ha mindkét terület azonos területfelhasználás alatti övezetbe kerül a településrendezési terv módosításával. A beépítésre szánt területbe bevonásra tervezett földrészlet művelési ága SZ 6.

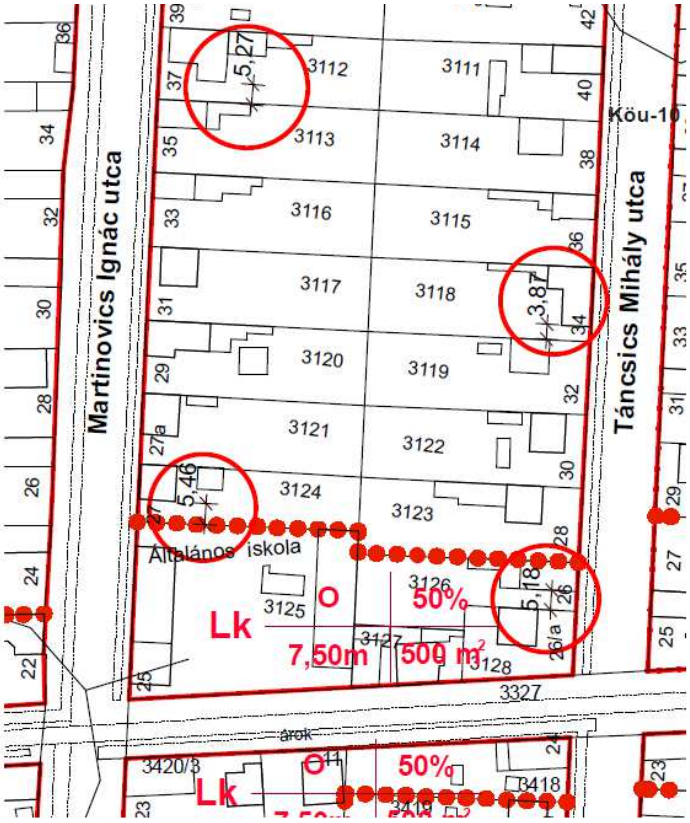
Nyilvántartási térkép részlet a tervezett telekalakítás feltüntetésével



A Szürke-sárga színjelöléssel feltüntetett területtel bővül ki a különleges beépítésre szánt terület. A TESZK módosítás nem érinti a **84 lelőhely számú, 5745 azonosító számú Homokbánya elnevezésű** régészeti lelőhelyet. A Békés megyei Kormányhivatal BE/10/1302-2/2021sz. levele mellékleteként szolgáltatott örökségvédelmi adatszolgáltatás szerint a fenti lelőhely a 040/9, 040/31, 040/15 hrsz-ú földrészlete-ket érinti.



2. A Mezőberény Martinovics u. 27 sz alatti telken lévő lakóépület bővítés kapcsán felmerült HÉSZ szerinti oldalkert méret csökkentés miatti rendezési terv módosítást valamennyi lakóterületre kiterjesztve kell előkészíteni. A meglévő lakóépületek esetében az oldalkert szélessége sok esetben nem éri el a HÉSZ-ben előírt méretet. A lakóépületek bővítésekor a bővítményre a hatályos HÉSZ szerint előírt méretet kellenne alkalmazni. Ez sok esetben az épület funkcionális kialakítását és építészeti megjelenését is hátrányosan befolyásolhatja.



Példák a 6,00 m alatti oldalkertekre:

A Kertvárosi és falusias lakóterületek oldalkertekre vonatkozó szabályozási előírását módosítjuk az alábbiak szerint (pirossal szedett szöveg)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

.
.
.

Lke jelű építési övezetek előírásai

9. § (1) Az Lke jelű kertvárosias lakóövezetek területén a kialakult, alacsony laksűrűségű, jellemzően kertes családi házak, valamint az OTÉK 13. § (2) bekezdésében felsorolt egyéb építmények helyezhetők el.
a) Beépítési mód: oldalhatáron álló. Kivéve a 20,00 m-nél szélesebb, és saroktelkeken, ahol szabadonálló is lehet.
b) Beépítés mértéke max. 30 %.
c) Építmények legnagyobb magassága 4,50 m lehet.
d) A szintterület-sűrűség 0,6
e) A telek területének min. 50 %-át talajszinten növényzettel kell borítani.
f) Utcai telekszélesség legalább 16,00 m.
g)A telekmélység min. 30,00 m .
h) Oldalkert mérete új építés esetén legalább 6,00 m , lakóépületek bővítésekor – az egyéb beépítési és tűzvédelmi előírások betartásával- minimum a meglévő oldalkert mérete tartandó.
i) Hátsókert min. 6,00 m .
j) A telken nem lakóépület célú kiszolgáló épület építménymagassága max. 3,50 m , gerincmagassága max. 5,50 m .
k) [8]
l) Az építési vonal meghatározásakor alapul kell venni, az utcában többségben kialakult lakóépületek építési vonalát (utcafrontos vagy előkertes beépítés).

Lf jelű építési övezetek előírásai

10. § (1) Az Lf jelű falusias lakóövezetek területén a kialakult, alacsony laksűrűségű, falusias beépítést figyelembe véve jellemzően kertes családi házak, valamint az OTÉK 14. § (2) bekezdésében felsorolt egyéb építmények helyezhetők el.
a) Beépítési mód: oldalhatáron álló.
b) Beépítés mértéke max. 30 %.
c) Építmények legnagyobb magassága 4,50 m lehet.
d) A szintterület-sűrűség 0,5.
e) A telek területének min. 40 %-át talajszinten növényzettel kell borítani.
f) Utcai telekszélesség legalább 16,00 m .
g) A telekmélység min. 40,00 m .
h)Oldalkert mérete új építés esetén legalább 6,00 m , lakóépületek bővítésekor – az egyéb beépítési és tűzvédelmi előírások betartásával- minimum a meglévő oldalkert mérete tartandó.
i) Hátsókert min. 6,00 m .
j) A telken nem lakóépület célú kiszolgáló épület építménymagassága max. 3,50 m , gerincmagassága max. 5,50 m .
k) [9]
l) Az építési vonal meghatározásakor alapul kell venni, az utcában többségben kialakult lakóépületek építési vonalát (utcafrontos vagy előkertes beépítés),
m) Falusias lakóterületen a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású – nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők az övezeti előírások keretei között.

Mezőberény 2022. február. 08.

Kmetykó János főépítész