

E L Ő T E R J E S Z T É S
Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. június 19-i rendes ülésének
2. napirendi pontjához

Tárgy: A Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II.21.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk képviselő-testülete a 9/2025. (II.6.) határozatával döntött arról, hogy a Szár 882/4 hrsz-ú ingatlan 882/9 hrsz-ú út felőli előkert méretét egy méterben kell meghatározni.

Fenti döntés alapján önkormányzatunk a helyi építési szabályzat módosításának előkészítésére a Fehér Vártervező Kft.-vel településtervezési szerződést, a módosítás kezdeményezőivel finanszírozási megállapodást kötött, amely alapján elkészült a partnerségi tájékoztatási tervdokumentáció.

A tervezett helyi építési szabályzat módosítás véleményezése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban R.) 69. §-a szerinti rövid eljárással történik.

Az R. 69. § (2) bekezdés a) pontja szerint a rövid eljárás véleményezési szakaszában csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül.

Az R. 67. § (1) bekezdése szerint az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet. A véleményezési tervdokumentáció feltöltésre került az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe (E-TÉR), ahol a partnerek véleményezhették a javaslatot.

A tervdokumentációnak az R. rövid eljárásban történő egyeztetése 2025. április 15. napján lezárult. Az R. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti partnereket (lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek) részéről a módosítás elleni vélemény, módosítási javaslat nem érkezett.

A településrendezési eszközök módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) hatálya alá tartozik.

A Kr. 4. § szerinti várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez szükséges tájékoztató alapján megkerestük a környezetvédelemért felelős szerveket, amelyek a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését. A képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó tervdokumentáció környezeti vizsgálatának szükségességéről szóló 71/2025. (IV.29.) határozatával úgy döntött, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

A képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról szóló 70/2025. (IV.29.) határozatával megállapította, hogy a helyi építési szabályzatnak „A Szár 882/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó építési hely meghatározása” elnevezésű, a Fehér VÁRTERVEZŐ Kft. (8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.) által 2025 márciusában készített tervdokumentáció alapján történő módosítására irányuló egyeztetési eljárásban vélemény nem érkezett, ezért az egyeztetési eljárás véleményezési

szakaszát lezárta, és felkérte a polgármestert az egyeztetési eljárás záró szakaszának kezdeményezésére.

A terv elfogadásához szükséges rövid eljárás záró véleményezési szakaszát, a végleges véleményezési tervdokumentáció (1. melléklet) E-TÉR felületen keresztül történő megküldésével 2025. május 6-án kezdeményeztem az illetékes állami főépítésznél.

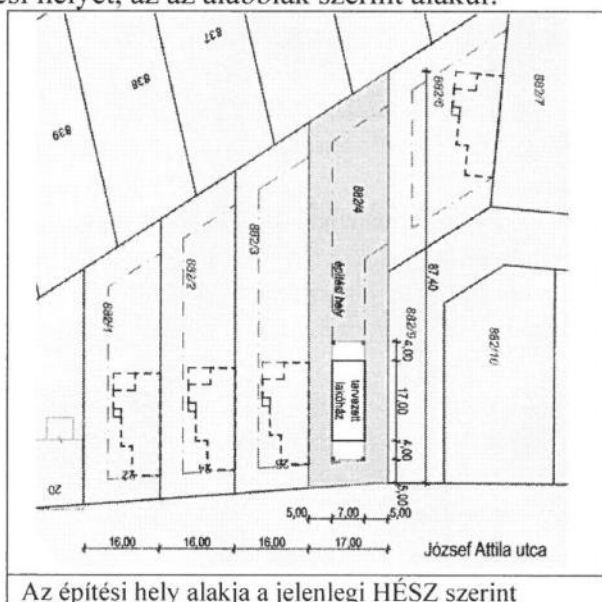
Az állami főépítész 2025. május 21. napjára egyeztető tárgyalást hívott össze, amelyen a településtervezővel részt vettem. Az egyeztető tárgyalást követően az állami főépítész FE/ÁF/00471-4/2025. számon 2025. május 21-én záró szakmai véleményt adott ki, amelyet jelen előterjesztéshez 2. mellékletként csatolok.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy az állami főépítész véleménye nem egyetértő, nem javasolja a helyi építési szabályzat módosítását az OTÉK 7.§ (2) bekezdésében foglaltak miatt: „*az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezettszerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli – azonos helyzetben lévő – telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.* „

Az állami főépítész álláspontja szerint az OTÉK fenti előírása alapján nem lehet egyes ingatlanokra egyedi eltérő előkert szabályt meghatározni, mivel ebben az esetben az azonos helyzetben lévő telkeket nem azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illelnék meg.

Az állami főépítész véleményével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom a T. Képviselő-testületet:

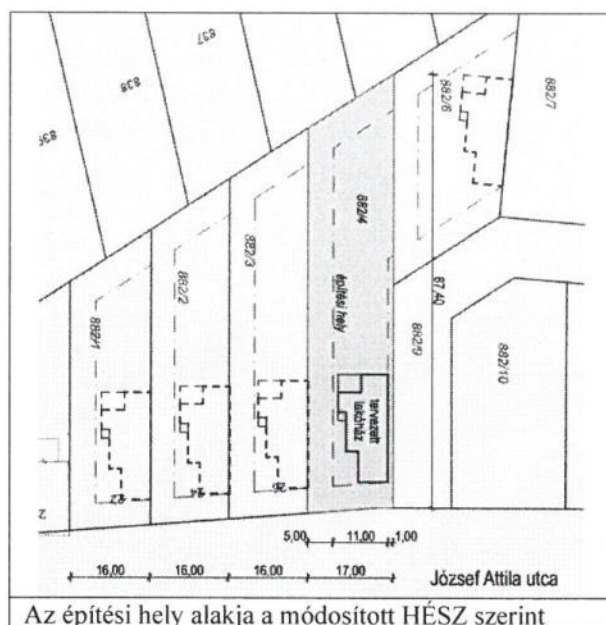
A 882/4 hrsz-ú ingatlan a településen az egyetlen olyan sarokteleknek minősülő lakótelek, mely nem teljes hosszában érintett közterülettel. A telek hosszanti oldala 88 m, ebből a 882/9 hrsz-ú utcával érintett telekrész cca 45 m. Amennyiben a HÉSZ általános szabályai szerint meghatározzuk az építési helyet, az az alábbiak szerint alakul:



Az ábrán látható, hogy hatályos HÉSZ szerint a tervezett épület szélessége legfeljebb 7 m lehet, mely a mai kor követelményeinek nem megfelelő épületszélességet eredményez.

Az ingatlan tulajdonos kérte az önkormányzatot, hogy módosítsa a telekre vonatkozó előkert méretét 1 m-re a 882/9 hrsz-ú út felőli oldalon. A kérelmet az önkormányzat támogatta.

A módosítást követően az építési hely szélességi méret 11 m lehet. Az ingatlanon tervezett lakóépület a telek észak-nyugati oldalára helyezhető, így kedvezőbb lesz a telek használata is.



Véleményünk szerint a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelet megalkotásakor az önkormányzat megfelelt az OTÉK 7. (2) bekezdésében foglaltaknak. A rendelet megalkotásakor az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján az önkormányzat úgy sorolta be, hogy az építési övezeten belüli azonos helyzetben lévő telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illetik meg. A 882/4 hrsz-ú ingatlan beépítési paraméterei (a kialakítható telek legkisebb terület, a beépítési mód, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, a közműellátás mértéke és módja, a zöldfelület legkisebb mértéke) nem változnak.

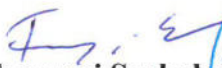
A sajátos helyzetből adódóan az építési hely, vagyis a 882/9 hrsz-ú ingatlan felőli előkert méret változik a 882/4 hrsz-ú ingatlan tekintetében.

Álláspontunk szerint a jelen módosítás tárgyát képező telek alakja, elhelyezkedése, domborzati viszonyai, közterülettel való sajátos kapcsolata annyira egyedi, hogy az egyedi szabályozást igényel, amelyre a már 2025. január 1-jén hatályba lépett, de jelen módosítási eljárásban még nem alkalmazható, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésének második mondata is lehetőséget biztosít az alábbiak szerint: „Az építési övezeten, övezeten belül egyes építési telkekre, telkekre – azok jellemző domborzati adottsága, kialakult állapota vagy közterülettel való sajátos kapcsolata alapján – a helyi építési szabályzatban meghatározhatóak sajátos településrendezési és építési követelmények, valamint telekalakítási szabályok.”

Az R. 67. § (9) bekezdése szerint az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelettervezetről döntést hozni szíveskedjen.

Szár, 2025. 06. 16.


Fenyvesi Szabolcs
 polgármester



RENDELETTERVEZET

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2025. (...) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] A rendelet célja a község helyi településrendezési és építési követelményeinek módosítása annak érdekében, hogy a 882/4 hrsz.-ú ingatlan építési helye sajátos helyzete alapján kerüljön meghatározásra.

[2] Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelet 26/A. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A 882/4 hrsz.-ú építési telek 882/9 hrsz.-ú út felőli előkert mérete 1 m.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Fenyvesi Szabolcs
polgármester

Dr. Berkovics Gergely
jegyző

INDOKOLÁS

A Helyi Építési Szabályzat módosítása az egyedi elhelyezkedésű, domborzati viszonyú, közterülettel való sajátos kapcsolatú Szár 882/4 hrsz.-ú telek 882/9 hrsz.-ú út felőli előkert méretének 1 méterben történő meghatározása miatt szükséges a telek kedvezőbb beépítési lehetőségének biztosítása érdekében.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelet
módosításáról szóló ... /2025. (...) önkormányzati rendelethez
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján)**

Társadalmi-gazdasági hatása:

A rendelet biztosítja az Önkormányzat területén építési tevékenységet folytatni kívánó személyek kedvezőbb beépítési lehetőségeit, ezáltal segít új lakók, családok letelepedésében.

Költségvetési hatása: A lakosságszám növekedésével az adóbevételek, költségvetési támogatások esetleges növekedése, viszont a közszolgáltatásokra fordítandó források növekedése is várható.

Környezeti, egészségi következményei: Nincs közvetlen környezeti hatása.

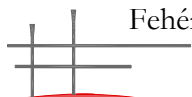
Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Az adminisztrációs terhek a korábbiakhoz képest nem növekednek.

Egyéb hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: A rendelet megalkotása nem kötelező, azt az önkormányzat az érintett telek jobb beépíthetősége érdekében vállalta.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A módosítással érintett telek beépíthetősége változatlan maradna.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek: A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.



Fehér VÁRtervező Kft.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.
tel.: +36 70/385 0132
email: feterv@feterv.hu



SZÁR

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA RÖVID ELJÁRÁS

Véleményezési tervdokumentáció

2025.március

Felelős tervező:

Bodó Beáta TT 07-0368

településtervező

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
HÉSZ rendelet módosítás

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Tervezők:	
Ertl Antal építész É 07-0075 településtervező TT 07-0075	
Bodó Beáta településtervező TT 07-368	
Közreműködők:	
Lengyel Hunor	mb.települési főépítész
Fehér Vártervező Kft részéről:	
Burián Péter	építészmérnök, szerkesztő
Kálmán Péter	okl.építész, szerkesztő

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet célja a község helyi településrendezési és építési követelményeinek módosítása annak érdekében, hogy a 882/4 hrsz.-ú ingatlan építési helye sajátos helyzete alapján kerüljön meghatározásra.

[2] Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal állami főépítész véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelet 26/A. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A 882/4 hrsz.-ú építési telek 882/9 hrsz.-ú út felőli előkert mérete 1 m.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Fenyvesi Szabolcs
polgármester

Dr. Berkovics Gergely
jegyző

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A módosítás leírása

Szár Község Önkormányzata döntött arról, hogy a helyi építési szabályzatot (HÉSZ) módosítani kell. A módosítás során az előkert méretét kell pontosítani a 882/4 hrsz-ú telket érintően.

A terv módosításának egyeztetése

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti rövid eljárás szerint történik.

Tervi előzmények

Szár község Képviselőtestülete a 32/2020. (II.20.) határozattal fogadta el Szár településfejlesztési koncepcióját, a 34/2020.(II.21.) önkormányzati határozattal állapította meg a településszerkezeti tervet. A Képviselő-testület az 5/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelettel alkotta meg a helyi építési szabályzatot.

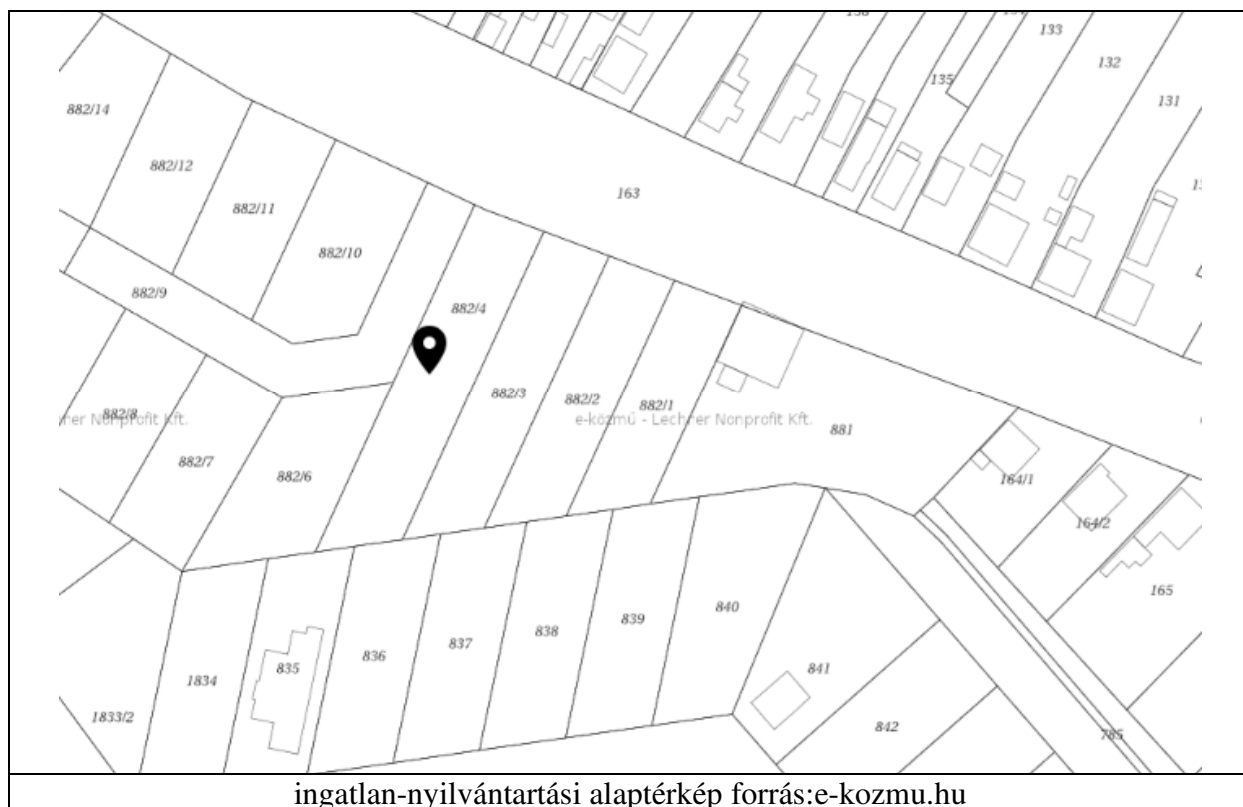
A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek a települési főépítési feljegyzés alapján készülnek.

Vizsgálat a tervezett módosításokra vonatkozóan

Az érintett ingatlan fekvése

A tervezéssel érintett ingatlan a József Attila utcában található.

Az ingatlan a nyugati oldalán – egy területrészen – a 882/9 hrsz-ú úthoz is csatlakozik.



Az ingatlan szélessége 17 m, legnagyobb mélysége 88 m. Az utcával érintett telekrész cca 45 m.

A 17 m telekszélesség esetén 5 m előkert és 4 m oldalkert méretet megtartva az építési hely szélessége 8 m-re csökken.

Az ingatlan tulajdonos kérte az önkormányzatot, hogy módosítsa a telekre vonatkozó előkert méretét 1 m-re a 882/9 hrsz-ú út felőli oldalon.

A módosítást követően az építési hely szélességi méret 12 m lesz. Az ingatlanon tervezett lakóépület a telek észak-nyugati oldalára helyezhető, így kedvezőbb lesz a telek használata is.

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

Szár Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2020.(II.24.) önkormányzati rendelete Szár helyi építési szabályzatáról (HÉSZ) az építési hely meghatározására vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

25. § (1) Újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(2) Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.

(3) Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.

26. § (1) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.

(2) Új épület előkert építési vonalának – már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia.

(3) Amennyiben lakóterületek építési övezeteiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert építési határvonal – mely egyben kötelező építési vonal - 5 m.

(4) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:

a) kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben: 0 m;

b) egyéb övezet esetében: 5,0 m.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje:

a) 14 méter szélességet elérő építési telek esetében 5,0 méter;

b) 14 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 méter;

c) 12 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter;

d) 10 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 1,0 méter;

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű közhasználatú építmény építése esetén 2,0 méter.

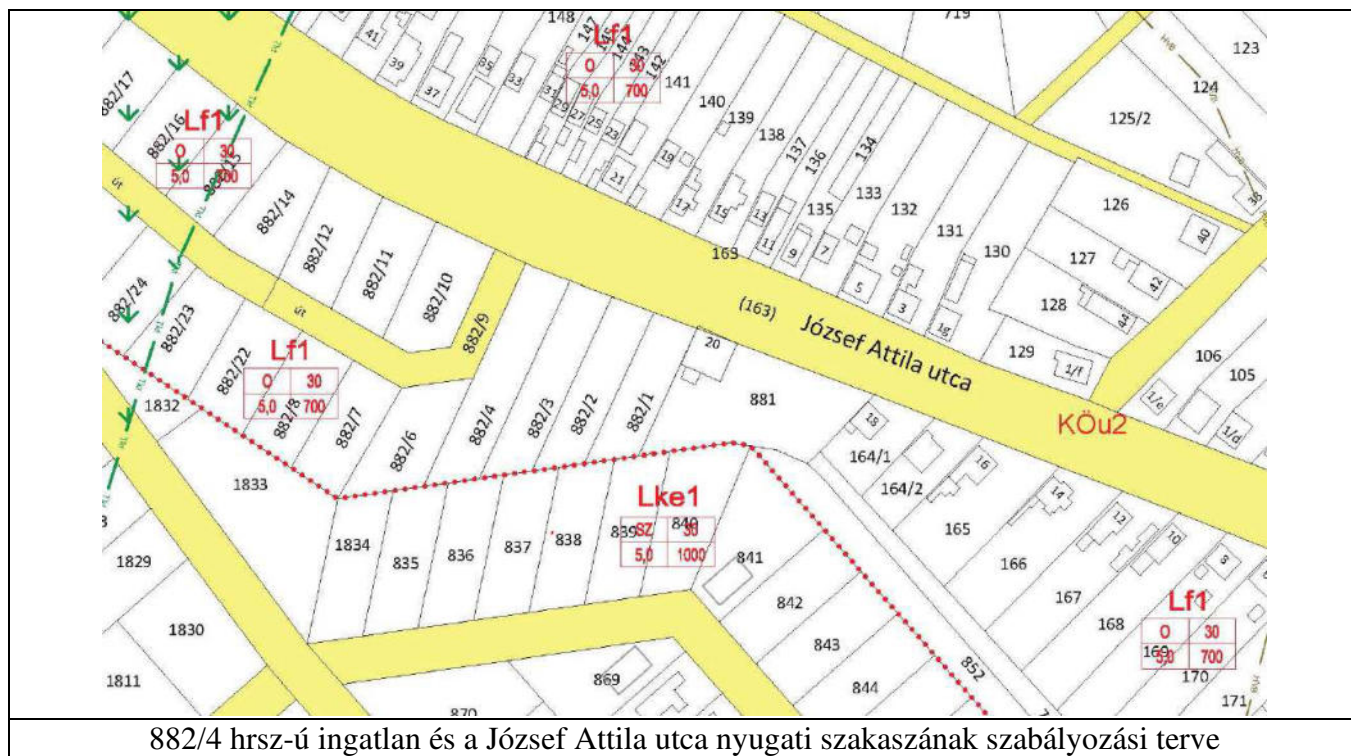
(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - lakó rendeltetésű épület az oldalsó telekhatártól számított legfeljebb 1,0 m távolságra helyezhető el.

(7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

26/A. §4 (1) Azon utcák esetében, ahol a szabályozási terv az utca tervezett szélesítésének helyét „telek be nem építhető része” jellel jelöli, az előkert méretét a „telek be nem építhető része” jelöléstől kell számítani.

(2) A 601/1 hrsz-ú úttal határos telkek előkert mérete 1 m.

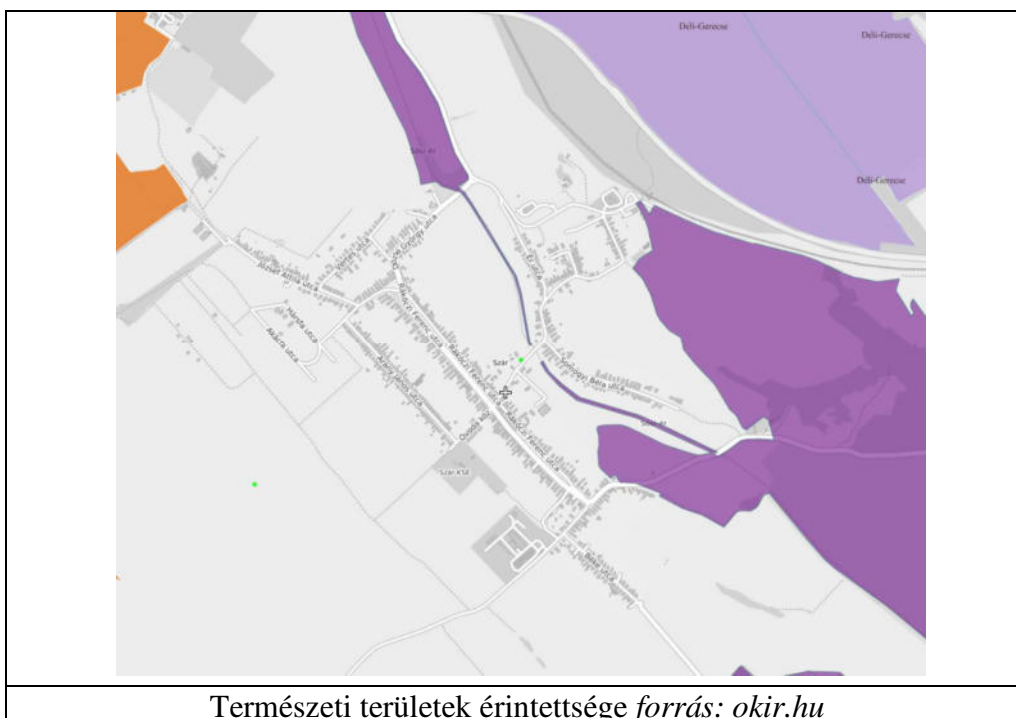
A HÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv nem tartalmaz építési hely jelölést.



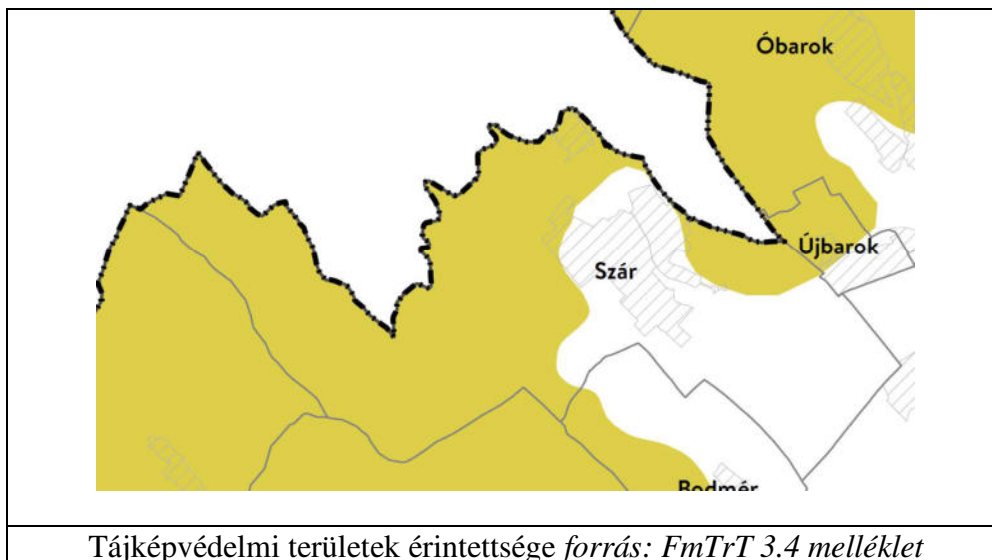
Tájrendezés, környezetalakítás

A tervezett változtatás beépítésre szánt területen történik.

A módosítással érintett terület nem érint Natura 2000 védettségű területet, természeti területet és más botanikai értéket.



A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása és a Fejér Megyei Területrendezési terv Tájképvédelmi terület övezeti tervlapja szerint a település módosítással érintett része az országos tájképvédelmi területtel nem érintett.



Biológiai aktivitás érték számítás

A tervezett módosítás során településszerkezeti változás és új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontja értelmében nem volt szükség.

Közlekedési javaslat

A tervezett módosítás az építési telken belüli épület elhelyezési lehetőségét változtatja meg a telkek megközelítésére és a közlekedési hálózatra vonatkozóan változást nem jelent.

A közlekedési alátámasztó munkarész kiegészítése nem vált szükségessé.

Közművesítési javaslat

A tervezett módosítás közművesítési igénnyel nem jár, a műszaki infrastruktúra hálózatot nem érinti.

Hírközlés:

A tervezett módosítások nem jelentenek változtatást a hírközlési hálózatban és annak egyéb építményeire vonatkozóan., a hatályos terv alátámasztó munkarészeinek kiegészítése nem szükséges

Örökségvédelem

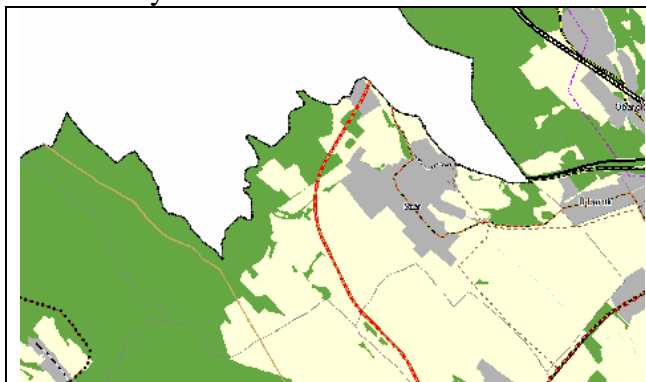
Szár örökségvédelmi hatástanulmánya 2020. évben készült. A hatástanulmány alapján kerültek ábrázolásra a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervlapokon a régészeti területek és a régészeti érdekű területek, valamint a műemlékek. A HÉSZ módosítás során a szabályozási terv nem változik.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás)

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása

Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.



Fejér megye szerkezeti tervének kivágata
A megye szerkezeti terve szerint Szár települési térséggel, erdőgazdasági, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel érintett.

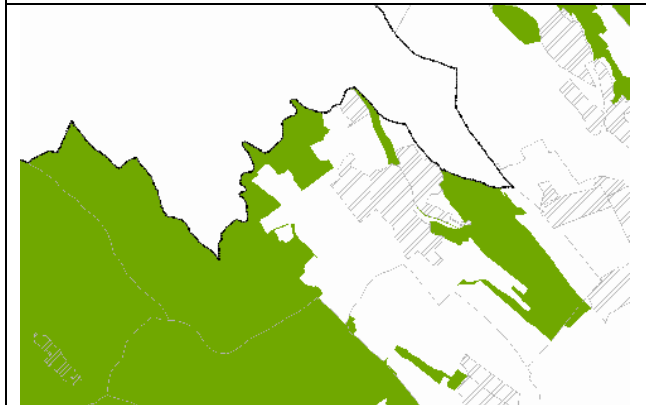
A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák FmTrT szerinti területe nem változik.
A módosítás műszaki infrastruktúra hálózatot nem érinti.

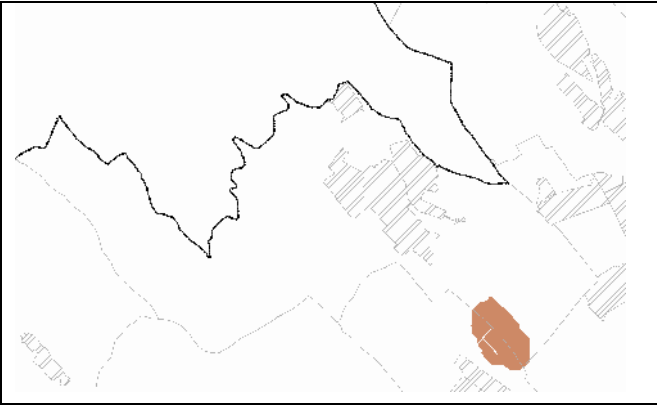
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A Műszaki infrastruktúra hálózatokat a tervezett módosítás nem érinti.

Országos övezetek lehatárolása

1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

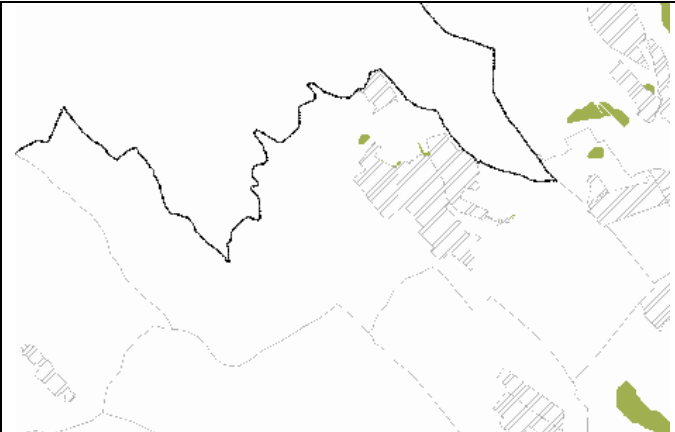
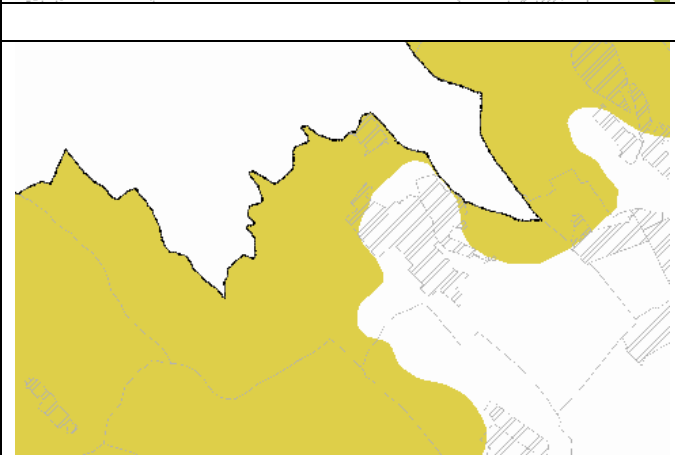
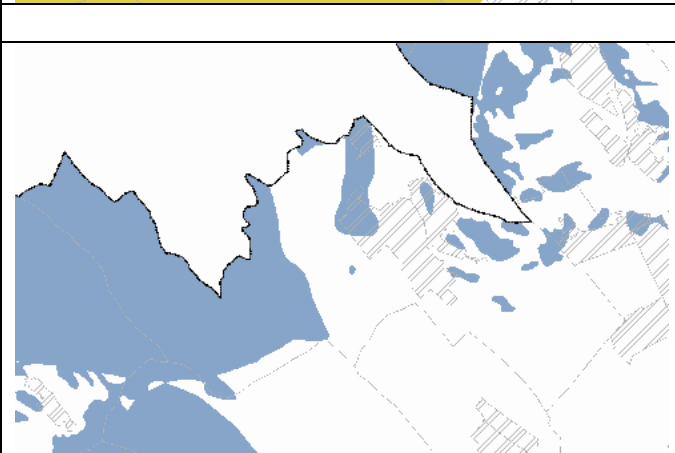
Országos övezet kivágata az új FmTrT szerint	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	Ökológiai hálózat magterületének övezete Az övezeti előírásokat a MATRT 25. §-a tartalmazza. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Az övezet nem érinti Szár területét.
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Az övezet nem érinti Szár területét.

	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Az övezeti előírásokat a MATRT 28. §-a tartalmazza. A módosítás nem érinti az övezet területét.
	Erdők övezete MATRT szerint Az övezeti előírásokat a MATRT 29-30. §-a tartalmazza. A módosítás nem érinti az övezet területét.
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Az övezet nem érinti Szár területét.
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Az övezet nem érinti Szár területét.

2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

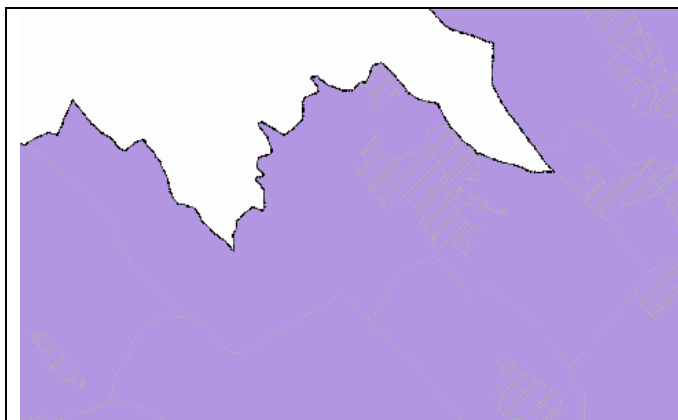
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

Országos övezet kivágata	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete A tervezett változtatás nem érinti az övezet területét.

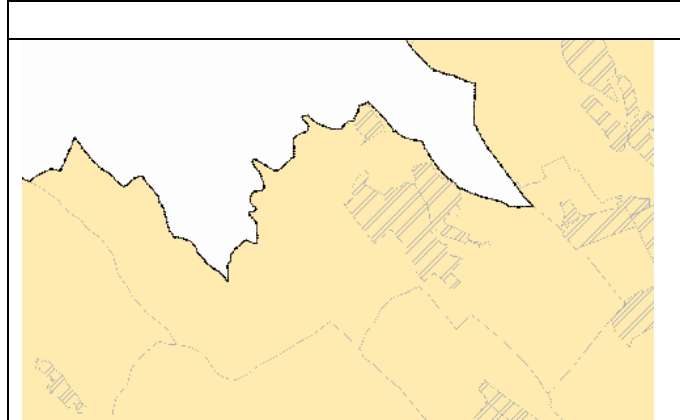
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete A tervezett változtatás nem érinti az övezet területét.
	Tájképvédelmi terület övezete A tervezett változtatás nem érinti az övezet területét.
	Vízminőség-védelmi terület övezete A tervezett változtatás érinti az övezet területét, de nem ellentétes az övezeti előírásokkal.
Nagyvízi meder övezete	Az övezet Szár területét nem érinti.
VTT-tározók övezete	Az övezet a FMTrT-ben nem került lehatárolásra

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások

FmTrT szerin az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Az övezet Szár területét nem érinti.
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Az övezet Szár területét nem érinti.

	Földtani veszélyforrás terület övezete Az övezet Száz teljes közigazgatási területét érinti. A települést érintő tényleges lehatárolás a településszerkezeti tervben szerepel. A módosítás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
Felzárkóztatandó belső periféria övezet	Az övezet Szár közigazgatási területét nem érinti.
	Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet Az övezet Szár közigazgatási területét érinti. A tervezett változtatás az övezeti előírásokkal nem ellentétes.
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet	Az övezet Szár közigazgatási területét nem érinti.
A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	Az övezet Szár közigazgatási területét nem érinti.
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	Az övezet Szár közigazgatási területét nem érinti.
Majorsági térség övezete	Az övezet Szár közigazgatási területét nem érinti.
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete	Az övezet Szár közigazgatási területét nem érinti.

Megállapítható, hogy a tervezett módosítások megfelelnek az országos és térségi szintű területrendezési tervek előírásainak.

Székesfehérvár, 2025. március



Bodó Beáta
településtervező



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: FE/ÁF/00471-4/2025.
Ügyintéző: Simon Eszter Janka
Telefon: 06-22/526-949

Tárgy: **Szár** - helyi építési szabályzatának
módosítása rövid eljárással
- záró szakmai vélemény -

Hiv. szám: SZ/1358-15/2025

Fenyvesi Szabolcs
polgármester
Szár Községi Önkormányzat

E-úton: E-TÉR felületen

Tisztelt Polgármester Úr!

„Szár Helyi Építési Szabályzat módosítása- rövid eljárás” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció 2025. május 8-án került feltöltésre az E-TÉR rendszerbe.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (3) bekezdés és 69. § (2) bekezdés d) pont szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

A településen hatályos településrendezési eszköz:

- Szár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2020. (II.24.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat
- Szár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2020. (II. 21.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Fehér Vártervező Kft. (Ertl Antal településtervező TT 07-0075 és Bodó Beáta településtervező TT 07-368) „Szár Helyi Építési Szabályzat módosítása- rövid eljárás” megnevezésű, „2025. március” keltezésű rövid eljárásra készült tervdokumentáció. A tervezési munkát az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

Az E-TÉR rendszerbe feltöltött dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a helyi építési szabályzatot módosító rendelettervezet;
- Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2025. (II.6.) számú határozata *településrendezési eszközök felülvizsgálatáról*, valamint a Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti településtervezők által készített feljegyzés elfogadásáról,
- Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 71/2025. (IV.29.) határozata *a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó tervdokumentáció környezeti vizsgálatának szükségességéről*,
- Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 70/2025. (IV.29.) határozata *a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról*.

Tervezési feladat:

Szár község módosítani kívánja helyi építési szabályzatát, amely során a 882/4 hrsz.-ú telket érintően pontosításra kerül az előkert méret.

Az egyeztetési folyamat:

- A Képviselő-testület a Kr. 59.§ (2) bekezdése szerinti döntését meghozta a 9/2025. (II.6.) számú határozatával.
- A partnerségi egyeztetés a Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint megtörtént és a partnerséget lezáró dokumentum benyújtásra került.
- A Polgármester 2025. május 8-án „Szár Helyi Építési Szabályzat módosítása- rövid eljárás” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció feltöltésével kezdeményezte az E-TÉR felületen a Kr. 69.§ (2) bekezdés és 67. § (1) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.
- A Kr. 69. § (2) bekezdés c) pont értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást kezdeményezett 2025. május 21-én 10⁰⁰ órára a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Székesfehérvár, Várkörút 22-24. sz. III. emelet) hivatalos helyiségébe, melyen Szár Községi Önkormányzat részt vett.

A 2025. május 21. napján tartott egyeztető tárgyalásról FE/ÁF/00471-3/2025. iktatószámon jegyzőkönyv készült.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal FE/ÁF/00471-3/2025. számú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

1. A rendelettervezet 1.§-a szerint:

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelet 26/A. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A 882/4 hrsz.-ú építési telek 882/9 hrsz.-ú út felőli előkert mérete 1 m.”

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése szerint: Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli – azonos helyzetben lévő – telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

Az OTÉK fenti előírása alapján nem lehet egyes ingatlanokra egyedi eltérő előkert szabályt meghatározni, mivel ebben az esetben az azonos helyzetben lévő telkeket nem azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illelnék meg.

Záró szakmai vélemény:

Szár község helyi építési szabályzata módosítására irányuló záró szakmai véleményem a fenti 1. pont alapján nem egyetértő, annak elfogadását nem javaslom.

A Kr. 67. § (10) bekezdése alapján záró szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.

Tájékoztatom, hogy a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a településtervekhez, illetve azok módosításához adott záró szakmai véleményt az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni.

Záró szakmai véleményemet a Kr. 69.§ (2) bekezdés d) pontja alapján adtam ki.

Feladatköröm a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja állapítja meg. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a *kiadmányozásról* szóló 19/2024. (XI.21.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor
nevében és megbízásából

Fakász Tamás
állami főépítész