

## ELŐTERJESZTÉS

### Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. február 6-i rendkívüli ülésének 2. napirendi pontjához

**Tárgy: Döntés településterv módosítási eljárásának megindításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Laza Máté Miklós és Laza Boglárka a Szár 882/4 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai 2024. augusztus 8-án kérelemmel fordultak önkormányzatunkhoz, hogy a Helyi Építési Szabályzat kerüljön módosításra a tulajdonukban álló ingatlan kedvezőbb beépíthetősége érdekében.

A kérelemmel érintett **Szár 882/4 hrsz.-ú** ingatlan a Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**) alapján „Lfi” falusias lakóterület építési övezetbe tartozik, ahol

- a kialakítható legkisebb teleknagyság: 700 m<sup>2</sup>
- a beépítés módja: oldalhatáron álló
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 5 m

Szár 882/4 hrsz.-ú ingatlan saroktelek, amelynek ezért két oldalról van előkertje.

A HÉSZ 26. § (1) - (4) bekezdése a következőképpen rendelkezik:

*„(1) Saroktelek esetében az előkerti építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.*

*(2) Új épület előkerti 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 előkerti építési határvonal – mely egyben kötelező építési vonal - 5 m.*

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

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

*b) egyéb övezet esetében: 5,0 m.”*

Az OTÉK 1. melléklet 31. pontja szerint az építési vonal az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban meghatározott olyan vonal (vonalak), amelyre (amelyekre) az épületet a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint kötelezően helyezni kell.

**A kérelmezők az ingatlanra vonatkozó 882/9 hrsz.- ú út felőli előkert méretét kérik 1 méterben meghatározni, amely jelenleg 5 méter.**

Kérelmük indokaként előadták, hogy az 5-5 méteres előkert és oldalkert megtartásával kizárólag 7 méter szélességű épületet tudnának a telken elhelyezni.

A kérelmezők mellékeltek a településtervezőtől kért árajánlatot is.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatával és módosításával jelentős tervezési költségek merülnek fel.

A kérelmezők vállalták, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatával és módosításával kapcsolatos tervezési költségeket finanszírozzák, amelyről a kérelmezőkkel finanszírozási megállapodást kell kötni.

A településrendezési eszközök módosítására településtervezési szerződést kell kötni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Korm.rend.) 69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

A településtervezői árajánlat szerint a HÉSZ módosítását rövid eljárásban kell lefolytatni.

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 115/2024. (X.10.) határozatával** a kérelemben szereplő ingatlanra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítását támogatta.

A Korm.rend 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – **a település önkormányzati főépítésze** határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, **a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben**. A Korm.rend 8. § (3) bekezdése szerint, ha a Korm.rend 8. § (1) és (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, az önkormányzati főépítész – a településtervező által összeállított **szakmai összefoglaló** alapján – a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.

A Korm.rend. 59. § (2) bekezdése szerint:

*„A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének*

*a) a készítés vagy módosítás tényét,*

*b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*

*c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*

*d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását*

*együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”*

2024. október 1. napján lépett hatályba a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)

A Méptv. 56. § (1) - (2) bekezdése szerint:

*„(1) A településtervezési és a településképvédelmi önkormányzati feladatellátás biztosítása, valamint a helyi építészeti minőség védelme érdekében a települési önkormányzatok – a fővárosban a fővárosi önkormányzat és a fővárosi kerületi önkormányzatok – önkormányzati főépítészt alkalmaznak.*

*(2) Az önkormányzati főépítész feladatát köztisztviselőként vagy megbízási jogviszonyban látja el. Az önkormányzati főépítész az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott szakmai végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik.”*

A Méptv. 56. § (6) bekezdése szerint:

„(6) A községi jogállású település

a) saját települési főépítészt alkalmaz, vagy

b) a település fekvése szerinti járásban lévő más önkormányzattal társulásban, közösen alkalmaz térségi főépítészt.”

A Méptv. átmeneti rendelkezései szerint a községi önkormányzat 2025. január 1-től köteles települési főépítészt foglalkoztatni.

A főépítész feladatokra 2025. január 1-től 2025. február 28-ig Lengyel Hunor főépítészti jogosultsággal rendelkező építésügyi szakembert bíztam meg.

Főépítész úr a főépítészti feljegyzést 2025. február 5-én megküldte, amelyet az előterjesztés **1. mellékletét** képezi.

A településtervezési szerződés megkötését és a főépítészti feljegyzés vagy összefoglaló elfogadását követően kerül sor a módosítási eljárás lefolytatására.

A helyi építési szabályzat módosítása az egyes tervek, illetve programok környezet vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik. Önkormányzatunknak, mint a terv kidolgozójának ki kell kérnie a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Szár, 2025. február 6.

Tisztelettel:

  
**Fenyvesi Szabolcs**  
polgármester



## HATÁROZATI JAVASLAT

### Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének ... /2025. (II. ....) határozata településrendezési eszközök felülvizsgálatáról

1. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Lengyel Hunor megbízott települési főépítész 2025. február 5-én kelt főépítész feljegyzését elfogadja és támogatja a Szár 882/4 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközöknek az előterjesztésben foglaltak szerinti módosítását, az érintett Szár 882/4 hrsz.-ú ingatlan 882/9 hrsz.-ú út felőli előkert méretének egy méterben meghatározását.
2. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a 3. pont szerinti megállapodás létrejötte esetén a településtervezővel kötendő településtervezési szerződést jóváhagyja.
3. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a kérelmezőkkel kötendő finanszírozási megállapodás jóváhagyására.
4. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településrendezési eszközök módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik, és felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítás következtében várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése, a környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességének eldöntése érdekében megkeresse a környezet védelméért felelős szerveket.
5. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó egyeztetési eljárás megindítására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. §-a szerinti rövid eljárásban.

Határidő: 1-3 pont: 2025. február 28., 4 - 5. pont: 2025. március 31.

Felelős: Fenyvesi Szabolcs polgármester

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről I sz. 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerinti

## Feljegyzés

### SZÁR KÖZSÉG 882/4 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS - HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

#### Tervezési terület és feladat meghatározása:

Szár közigazgatási területén a Szár Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerint a saroktelkek esetében az előkert építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon. Amennyiben lakóterületek építési övezeteiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert építési határvonal – mely egyben kötelező építési vonal - 5 m.

A Szár, 882/4 hrsz-ú saroktelekre vonatkozó előírás a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozza, és az utcakép ritmikáját jelentősen rontja, ezért szükséges a 882/9 hrsz-ú út felőli előkert méretének 1 méterre történő módosítása.

A változtatás megvalósítása érdekében a HÉSZ módosítása szükséges.

A Korm.rendelet 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

#### Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

Szár Község 2020-ban készítette el a településrendezési eszközeit és az integrált fejlesztési stratégiához 2020-ban a megalapozó vizsgálatot. A megalapozó vizsgálat a jogszabályban meghatározott 7 éven belüli, ezért csak a változással érintett területre vonatkozó szükséges fejezetek elkészítése javasolt. A Főépítési Feljegyzés szerint, Lengyel Hunor, mint önkormányzati főépítész a tervdokumentáció készítése során a helyzetilemző, és helyzetértékelő munkarész teljes elhagyását kéri, mert azok a településfejlesztési koncepció elkészítéséhez szükségesek.

A módosítás kapcsán az alábbi munkarészek elkészítését javaslom:

**TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítési javaslat**

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**


- 1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA**
- 2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**
2. Szabályozás célja, megbízói igények
3. HÉSZ módosítás

**Fontosnak tartom, a tervezési területre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra, nem tartom szükségesnek a Korm. rend. szerinti fejezetcímek alkalmazását, ezen kívül javaslom azon fejezetek, alfejezetek összevonását, ahol a téma szükségessé tesz.**

**Környezeti vizsgálat - Az önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.**

**HÉSZ és szabályozási tervmódosítás kidolgozása során a szerzett jogok nem sérülnek.**

Szár, 2025. február 5.

  
Lengyel Hunor  
önkormányzati főépítész