

ELŐTERJESZTÉS

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete soron következő részére

Tárgy: Elvi döntés a helyi építési szabályzat módosításáról

Javaslat a „lakóparkban” Lke övezeti besorolású, be nem épített és építési engedéllyel nem rendelkező ingatlanok mezőgazdasági területfelhasználásba való visszaminősítésére

1. Előzmények

Szár település jelenlegi rendezési terve a „lakópark” területén több olyan Lke (kertvárosias lakóterület) övezetet tartalmaz, amelyek a mai napig beépítetlenek (több mint 7 éve), jellemzően a település peremterületein találhatók, és nem kapcsolódnak szervesen a belterületi lakóövezetekhez. Ezek a telkek túlnyomórészt közművesítetlenek vagy csak részben közművesítettek.

2. A visszaminősítés indokai

a) Infrastrukturális túlterhelés

Az utóbbi évek lakosságszám-növekedése következtében a település infrastruktúrája elérte vagy meghaladta a kapacitási határát. Különösen problémás területek:

- **Óvodai és iskolai férőhelyhiány** – a meglévő intézmények nem képesek további létszám befogadására jelentős bővítés nélkül
- **Bölcsőde hiánya** – az ellátás jelentősen nagyobb intézmény kialakítást igényelne mint a jelenlegi lakosság szám mellett
- **Úthálózat terheltsége** – a „lakópark”-ba vezető utak (Rákóczi, Arany J.) már most is túlhasználtak, és bővítés nélkül az élhető környezet nem maradna meg

b) Önkormányzati forráshiány

Az új lakóterületek a) pontban felsorolt infrastruktúrával történő kiszolgálása több százmilliós beruházást igényelne. A település költségvetése ezt nem bírja el, különösen úgy, hogy a meglévő lakosság ellátásához is szükséges fejlesztések forrásoldala sem biztosított.

c) Településkép védelme, fenntarthatóság

A rendezetlen beépítés, rontja a településképet, és nehezen fenntartható településszerkezetet eredményez.

3. A visszaminősítással érintett területek

A pontos listát a Településszerkezeti Terv és a HÉSZ alapján, valamint az ingatlan-nyilvántartás egyeztetésével szükséges véglegesíteni. Javasolt területek:

Hrsz: 883/14, 883/40-41

5. Határozati javaslat

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja az előterjesztésben szereplő, még be nem épített „Lke” övezeti besorolású területek mezőgazdasági területfelhasználási övezetbe történő átminősítésének előkészítését, és felkéri a polgármestert, hogy a települési főépítész bevonásával a településrendezési eszközök fenti módosításának lehetőségeit és várható hatásait vizsgálta meg, a településtervező megbízására tegyen javaslatot

Határidő: 2025.10.31.

Felelős: polgármester

Kelt: Szár, 2025. augusztus 18.



Ifju Péter

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
Pénzügyi, Településfejlesztési és Ügyrendi Bizottságának elnöke