

SZÁR



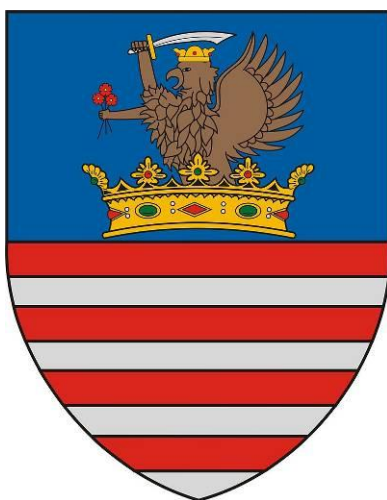
Településfejlesztési koncepció és
Településrendezési eszközök felülvizsgálata
Jóváhagyott dokumentum
2020. március

Völgzugoly Műhely Kft.

SZÁR

**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
FELÜLVIZSGÁLATA**

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



Megbízó

Szár Községi Önkormányzat
Németh Norbert polgármester
2066 Szár, Rákóczi Ferenc utca 68.

Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.
Cím: 2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3223, 20-9138-575

Aláírólap

Településrendezés: Ferik Tünde - okl. építészmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259



Mihály Renáta - okl. települmérnök



**Tájrendezés,
környezetvédelem:**

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282

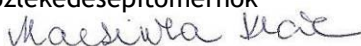


Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök



Közlekedés:

Macsinka Klára - okl. közlekedésépítőmérnök
13-1017 KÉ-K, Tkö
(MobilCity Bt.)



Vízi közművek:

Bíró Attila - okl. építőmérnök MK 01-2456
(InfraPlan Kft.)

**Energiaközművek,
távközlés:**

Hanczár Zsoltné - okl. gépészmérnök MK 01-2418
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)



Régészet:

Belényesy Károly - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)



Munkatárs:

Pósfai Máté - okl. tájépítészmérnök

2020. március
VZM 1358/16
Szar_TRE_200311.doc

TARTALOM

BEVEZETŐ	6
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	6
ÖNKORMÁNYZATOK KÖZÖS TERVEZÉSE	6
A KÉSZÜLŐ TERVEK	6
A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE	7
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	9
34/2020. (II.21.) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	11
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET	12
1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET	12
1.2. TÁJSZERKEZET	13
2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS	14
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS	15
3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK	15
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	16
3.2.1. Lakóterület	16
3.2.2. Vegyes terület	16
3.2.3. Gazdasági terület	16
3.2.4. Különleges területek	17
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	17
3.3.1. Közlekedési és közműterület	17
3.3.2. Zöldterület - közkert, közpark	17
3.3.3. Erdőterületek	17
3.3.4. Mezőgazdasági területek	18
3.3.5. Vízgazdálkodási terület	18
3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület	18
4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	19
5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	19
5.1. TÁJRENDEZÉS	19
5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	20
5.2.1. Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek	20
5.2.2. Országos jelentőségű táji és természeti értékek	20
5.2.3. Helyi jelentőségű táji és természeti értékek	21
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	21
6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM	21
6.2. HELYI VÉDELEM	21
6.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK	21
7. KÖZLEKEDÉS	22
7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT	22
7.1.1. Térségi kapcsolatok	22
7.1.2. Települési úthálózat	22
7.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS	22
7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	22
7.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	22
7.5. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	22
7.6. PARKOLÁS	23
8. KÖZMŰELLÁTÁS	23
8.1. VÍZELLÁTÁS	23
8.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS	23
8.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS	23
8.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	23
8.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS	24
8.6. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG	24
8.7. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	24
8.8. VEZETÉK NÉLKÜI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	24

9. KÖRNYEZETVÉDELEM	24
9.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM	24
9.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME	25
9.3. HULLADÉKKEZELÉS	25
9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM	25
10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK	26
10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE	26
10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA	26
EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK	27
34/2020. (II.21.) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)	28
1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK	28
2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	28
34/2020. (II.21.) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG	34
34/2020. (II.21.) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	35
1. TÉRSÉGI TERÜLET FELHASZNÁLÁS	35
2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK	35
2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK	35
2.2. MEGYEI ÖVEZETEK	36
34/2020. (II.21.) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE	37
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	38
I. FEJEZET	39
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	39
1. Értelmező rendelkezések	39
2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása	39
3. A belterülethatár módosítása	40
4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	40
5. A környezet védelmére vonatkozó előírások	40
6. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások	40
7. Az elővásárlási jog	40
8. Beültetési kötelezettség	41
9. A telekalakítás	41
II. FEJEZET	41
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS	41
10. Közlekedés, parkolás	41
11. A közműellátás általános előírásai	41
12. A közművesítés mértékének előírása	42
13. Vízellátás	42
14. A szennyvízelvezetés	42
15. A szennyvízkezelés és szennyvízelhelyezés	42
16. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés	43
17. Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések	43
18. A földgázellátás	43
III. FEJEZET	43
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	43
19. Az építés általános feltételei	43
20. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások	44
21. A beépítési mód és az építési hely	44
22. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése	45
IV. FEJEZET	45
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	45
23. A beépítésre szánt területek	45
24. Kertvárosias lakóterület	45

25.	Falusias lakóterület-----	46
26.	Településközpont terület-----	47
27.	Kereskedelmi, szolgáltató terület-----	47
28.	Különleges területek-----	49
29.	Különleges terület - turisztikai terület-----	49
30.	Különleges terület - lovassport terület-----	49
V.	FEJEZET-----	50
A	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK-----	50
31.	A beépítésre nem szánt területek-----	50
32.	Zöldterület-----	50
33.	Védelmi erdőterület-----	50
34.	Általános mezőgazdasági terület-----	50
35.	Kertes mezőgazdasági terület-----	51
36.	Vízgazdálkodási terület-----	51
37.	Különleges beépítésre nem szánt terület-----	51
38.	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető-----	51
39.	Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület-----	52
40.	Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület-----	52
41.	Közlekedési terület-----	52
VI.	FEJEZET-----	52
	ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK-----	52
	MELLÉKLETEK-----	53
	FÜGGELÉKEK-----	57

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Szár hatályos településrendezési eszközei 2006-ban, Újbaroké pedig 2012-ben kerültek jóváhagyásra, s az azóta eltelt időszakban mindkét településen egy-egy alkalommal módosultak. A hatályos településrendezési eszközök hatályba lépése óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (továbbiakban: Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet (OTÉK), illetve hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) és ugyancsak hatályba lépett a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény.

A megváltozott jogszabályi környezet okán a településeknek 2021. december 31-ig jóvá kell hagyni az új, megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközeiket. Amennyiben ez nem történik meg, úgy a helyi építési szabályzat hatályát veszti, s 2022. január 1-jétől - az új településrendezési eszközök elkészültéig - a településnek nem lesz helyi építési szabályzata (továbbiakban: HÉSZ), így az építésügyi engedélyek illeszkedés alapján kerülnek elbírálásra.

Fenti előzményeket követően Szár és Újbarok községek önkormányzatának képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció (továbbiakban: TFK) és a településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) felülvizsgálatáról döntött, amelyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A két település településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata egy eljárásban történik.

ÖNKORMÁNYZATOK KÖZÖS TERVEZÉSE

Szár és Újbarok községek önkormányzata az Eljr. 17. § (2) bekezdése alapján közös dokumentumként készülnek és véleményezésük is közösen zajlik. A közös tervezésben részt vevő két települési önkormányzat a saját közigazgatási területére külön-külön dokumentumként fogadja el a településfejlesztési koncepciót és a településrendezési eszközöket.

A KÉSZÜLŐ TERVEK

Elsőként a **megalapozó vizsgálat** munkarész készül el, amelynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése; a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése; a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készül, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő dokumentumok elkészítéséhez.

A **településfejlesztési koncepció** a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A koncepció a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A településfejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A készülő TFK feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Szár, Újbarok számára.

Ezt követően készül a **településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT)**, amely a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra

elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és településrendezési eszközeinek figyelembevételével, a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településszerkezeti tervet követően, azzal összhangban készül a **HÉSZ**. A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv.

A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja Szár, Újbarok területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területrészein a területfelhasználás, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

A készülő dokumentumok az Eljr.-ben foglaltaknak megfelelően készülnek.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A települési önkormányzatok a településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatos feladataikat önkormányzati főépítész közreműködésével látják el.

A településfejlesztési koncepciót és a településrendezési eszközöket (TSZT-t, HÉSZ-t) a polgármester egyeztetési a i egyeztetés szerinti érintettekkel, a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (az érintettekkel). Az önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításával – a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.

A polgármester a készülő dokumentumokról **előzetes tájékoztatót küldött** az Eljr. 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi, települési önkormányzatnak. Az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel, adatszolgáltatási kérelmet küldött a Központi Statisztikai Hivatalnak (KSH).

Az első munkafázis a megalapozó vizsgálat, amely többek között az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett adatok felhasználásával készül. Ezt követően készül el a településfejlesztési koncepció tervezete, ám a koncepció tervezetének teljes kidolgozása előtt az önkormányzat **dönt** arról, hogy a megalapozó vizsgálat megfelel a tervezés alapjának, és arról, hogy **melyek lesznek a koncepció kiválasztott fejlesztési irányai**.

A településrendezési eszközök a koncepció tervezetének megfelelő tartalommal kerülnek kidolgozásra. A **koncepció véleményezése a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásával párhuzamosan, egy eljárásban zajlik**. A hosszútávra szóló, a vélemények alapján véglegesített koncepciót az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el. Az elfogadott koncepciót az önkormányzat honlapján teszi majd közzé.

A településrendezési eszközök egyeztetése **teljes eljárás** szerint zajlik. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével megindult.

A településrendezési eszközök elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi a résztvevőknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indoklással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények – egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is – ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

A megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszközök elfogadásához.

A hosszútávra szóló településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el, amely megelőzi a helyi építési szabályzat – rendelet formájában történő – jóváhagyását.

Jelen dokumentáció a jóváhagyott dokumentáció, mellyel kapcsolatban a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze 2020. január 9-én kelt levelében záró szakmai véleményt adott.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

HATÁROZAT TERVEZET

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
34/2020. (II.21.) Kt. számú határozata
Szár Község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Szár Község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2005. (II.20.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Németh Norbert polgármester

Szár, 2020. március 11.

Németh Norbert
polgármester

34/2020. (II.21.) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A településszerkezeti terv a fejlesztési lehetőségek változásával járó, szerkezeti jelentőségű területeket általánosan **fejlesztési területeknek** nevezi. A fejlesztési területek az alábbi kategóriákba sorolhatók:

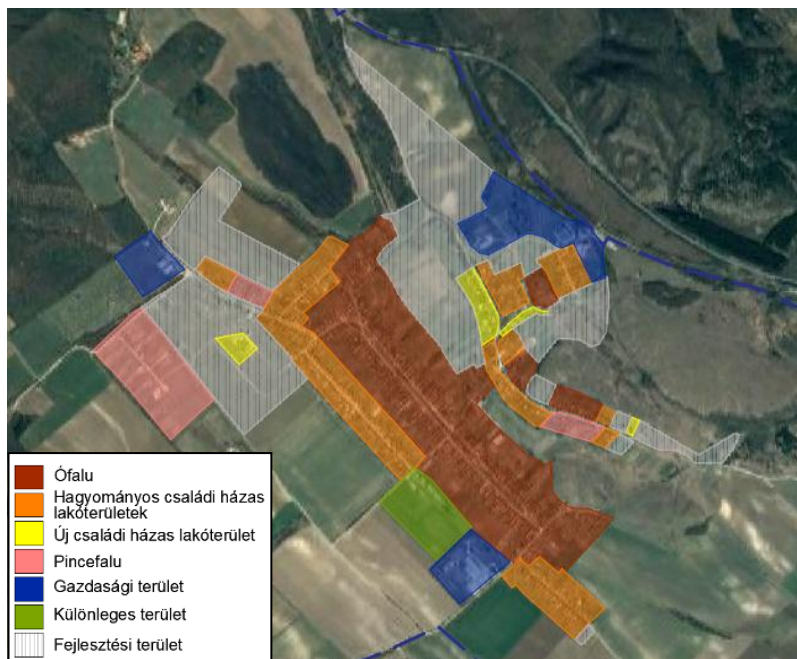
1. Az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket, a **beépítésre szánt, nem beépített területek**. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amely a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területeket jelenti.
2. Azok az átalakulás, változás előtt álló területek, melyek a korábban hatályos településszerkezeti tervhez képest új területfelhasználási egységbe kerülnek, a **változással érintett területek**. Ezek a területek mutatják a település fejlesztési irányainak változását. A területfelhasználási egységek változása történhet beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területeken vagy beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolásként.

Szár Község településszerkezeti tervének alapját a 11/2005. (II.20.) Kt. sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelenti, s a változások e tervhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Szár a Vértes és a Gerecse találkozásához települt. Maga a belterület lankás dombok közé épült, a belterületen belül is érzékelhető a terep változatossága. A települése szerkezetének legfőbb jellemzője, hogy a Sósi-ér vonalában húzódó, mélyfekvésű vizenyős terület szerkezetileg kettéosztja a lakóterületet egy keleti és egy nyugati részre. A településmag a vízfolyástól nyugatra alakult ki, ezzel egy időben a Sósi-értől északra három kisebb különálló településrész is megépült.



Az ősi településmagot, az Ófalut a Rákóczi utca (főutca) képi, mely szerkezetileg, valamint az épületeket tekintve is a település többi utcájától eltérő karakterrel rendelkezik. A főutca teljes hosszában, közepén egy széles zöldfelület húzódik, mely a központi részen található templomot is körülöleli. A község intézményei és a kiskereskedelmi üzletei a főutcára fűződnek fel. A Rákóczi utca széles és mély telkein egykor hosszú lakóépületek húzódtak. A településmag szerkezete, építészeti karaktere a telkek beépítési módja jellemzően a 19. század végén alakult ki. A falu lakóházai fésűs beépítésben épültek, oromfalas vagy kontyolt tetős kialakításúak. A főutca lakótelkei a 18. században még a mainál szélesebbek voltak, melyeket később hosszanti irányban felosztottak, így ma sűrűbb beépítés látható. A főutca és a Somogyi utca, majd Ér utca közötti mélyebb fekvésű részt sokáig konyhakertként használták, később az út melletti oldalát beépítették. Szár ősi lakóterületei jellemzően falusias lakóterületek. A hagyományosan falusias jellegű telkek mélyek, azonban a nagy telekméret ma már nem mindenütt van kihasználva.

A községben a 20. században alakultak ki a hagyományosan családi házas területek: a Béke utcában, az Arany János utcában, a Vértes utcában, az északi településrészen a Somogyi utca keleti folytatásában, az Ér utcában és a Petőfi utcában. A Béke utca és Arany János utca telkei szabályos elrendezésűek, házai a 70-80-as évekkel jellemző földszintes négyzetes alaprajzú sátoztetős, vagy későbbi tetőtér-beépítéses típusúak. A Rákóczi utca képe is meglehetősen átalakult a 70-es évekből, illetve a 80-as, 90-es évekből nyeregtetős emeletes házak megépültével. Új, kialakulóban lévő utca a Forrás utca, amelyet a Rákóczi utca telkeinek megosztásával alakítottak ki. Az újépítésű lakóházak formája, mérete, tetőformája épületenként eltérő. Az elmúlt évtizedekben épült lakóterületek jellegükben kertvárosiasak. A telkek kevésbé mélyek és a konyhakerti hasznosítást sok esetben felváltották a díszkertek. Általánosságban elmondható, hogy a település beépített részein egységesen kerültek beépítésre a lakótelkek. A település kiterjedt lakóterületi fejlesztési területekkel rendelkezik.

Száron három részen alakult ki egykor pincesor: a Pincefalu utcában, a József Attila utca középső részén és a Somogyi Béla utca déli részén. Az utóbbi két pinceházas terület mára a

településszövetbe ágyazódott, az épületek átépítésével a szőlőfeldolgozás helyét jellemzően lakófunkció váltja fel.

A belterület határában több gazdasági terület is található, melyek részben a rendszerváltás előtt működő mezőgazdasági üzemek átalakulásával, a meglévő üzemi épületek más célú hasznosításával jöttek létre. A település jelentős méretű gazdasági fejlesztési területekkel rendelkezik.

Szár nagy zöldfelülettel rendelkező meglévő különleges területfelhasználású területei a temető, a sportpálya területe, a turisztikai célú területek (lovasturisztikai, vendéglátás), melyek a belterületen, valamint a külterületen elszórva helyezkednek el.

1.2. TÁJSZERKEZET

Szár három földrajzi kistáj találkozásánál fekszik. Nyugaton a Vértes, keleten és délen a Zsámbéki-medence és a Lovasberényi-hát dombfelszínekkal szabdaltsága húzódik.

A településen kialakult tájhasználatok domborzati és vízrajzi adottságokhoz igazodnak. Szár a Vértes keleti peremének hegyvidéki részén leginkább erdőgazdasági, a dombvidéki területeken gyepek, legelők, karsztbokorerdő, illetve szőlő, míg a síkvidéki területeken szántó, gyümölcsös, a Sósi-ér menti vízenyősebb részekben kert, rét művelési ág jellemző. A lakóterület szerkezetileg két részre tagolódik, melyeket a Sósi-ér választ el. Mindkét lakóterületi rész magasabban helyezkedik el, melyek a vízfolyás felé lejtnek.

A tájszerkezet kialakulásában meghatározó szerepet töltenek be a vonalas mesterséges tájszerkezeti elemek közül a közlekedési területek. A közigazgatási területet északkeletről határolja a vasútvonal, a 8113. sz. összekötő út a belterületet kapcsolja össze az 1. sz. főúttal és Újbarokkal. Fontosabb külterületi út a lovasiskola felé kiágazó út, mely továbbhalad az Öregtölgy Vendégház és a Nobilis Pálinkafarmot felfűzve a belterületig (József Attila utcáig). A régi vasút nyomvonala Száron kevésbé mutatkozik meg, a természet visszahódította e területet. Természetes vonalas tájszerkezeti elem a Sósi-ér, a Cigány-árok, illetve a mezőgazdasági utakat kísérő cserjés mezsgyék.

Több helyen található a külterületen lakó és turisztikai célú épület, épületegyüttes. Tanya található a 81310 jelű út mellett gazdasági területek közé ékelődve, a Kerek-hegy délkeleti oldalán erdős területen, a Pincefalu végén (Kilátó-tanya, lovas tanya), illetve a Somogyi utca végén. Száron nagy területtel rendelkezik a spanyol lovasiskola a külterület északi részén, melyhez a karámok és kifutók mellett nagy kiterjedésű legelők kapcsolódnak.

Átmeneti területként jelenik meg az egykori zártkerti terület a belterület és a mezőgazdasági területek között. Itt a szőlő-, gyümölcsstermesztés mellett ma már az állandó lakó célú kiköltözés is egyre jellemzőbb.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 8113. j. Felcsút-Szárliget összekötőút;
- 1. sz. Budapest-Hegyeshalom-Rajka vasútvonal (a közigazgatási terület határában, azon kívül);
- Budapestet délről kerülő vasútvonal (V0): Szárliget - Szár - Bodmér - Vértesacsa - Vereb - Baracska - Ercsi - Szigetszentmárton - Kiskunlacháza - Bugyi - Dabas - Újhartyán - Ceglédbercel - a vasútvonal
- Sósi-ér

Szerkezeti jelentőségű funkcionális és területhasználati egységek:

- belterületi településrészek lakóterületi túlsúlya;
- gazdasági területek a belterület határában, valamint egy-egy külterületi területen;
- szántóművelés a belterület környezetében és attól távolabb elszórtan a közigazgatási területen;
- erdőterületek a közigazgatási terület nyugati, északnyugati, Vérteshez tartozó részein;
- egy-egy különleges hasznosítású terület a külterületen elszórva.

2. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Belterülethatár módosítható a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területeken:

- a Káposztás településrész északi része;területe;
- a Somogyi Béla utca menti 022/16 és 022/17 hrsz-ú ingatlanok;
- a Somogyi Béla utcától keletre fekvő lakó fejlesztési terület;
- a Somogyi Béla utca keleti részén fekvő 022/14 hrsz-ú ingatlan;
- a sportpályától délre fekvő 044/3 hrsz-ú ingatlan.

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület			
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	részleges
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	2,4	teljes
Gazdasági terület			
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	2,0	teljes
Különleges terület			
K-Tur	Turisztikai terület	2,0	részleges
K-Lsp	Lovassport terület	2,0	részleges

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Közlekedési és közműterület			
KÖu	Közúti közlekedési terület		
Zöldterület			
Zkk	Közkert		
Erdőterület			
Ev	Védelmi erdőterület		
Mezőgazdasági terület			
Mk	Kertes mezőgazdasági terület		
Má	Általános mezőgazdasági terület		
Vízgazdálkodási terület			
V	Vízgazdálkodási terület		
Különleges beépítésre nem szánt terület			
Kb-T	Temető területe		
Kb-Sp	Sportterület		
Kb-Lsp	Lovassport terület		

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.

3.2.1. LAKÓTERÜLET

3.2.1.1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Szár területén kertvárosias lakóterület:

- a József Attila utcától délre fekvő tömb.

Beépítésre szánt, nem beépített kertvárosias lakóterület:

- a József Attila utcától délre fekvő tömb jelentős része.

3.2.1.2. Falusias lakóterület (Lf)

A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Szár területén falusias lakóterület:

- a belterület lakóterületeinek közel egésze.

Beépítésre szánt, nem beépített falusias lakóterület:

- a József Attila utcától északra fekvő terület;
- a József Attila utcától délre fekvő kis terület;
- a Káposztás településrész Sósi-értől délre fekvő része;
- a vasútmegállóhoz vezető út déli oldalán fekvő terület;
- a Somogyi Béla utca keleti végéhez csatlakozó terület.

3.2.2. VEGYES TERÜLET

3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Szár területén településközpont terület:

- a Rákóczi Ferenc utca (Óvoda köz) menti terület;
- a Rákóczi Ferenc utca Somogyi Béla utca, Forrás utca által határolt terület;
- a Somogyi Béla utca, Rákóczi Ferenc utca csomópontjától északnyugatra fekvő terület;
- a Somogyi Béla utca középső részén fekvő terület.

Beépítésre szánt, nem beépített településközpont terület:

- a Somogyi Béla utca középső részén fekvő terület.

3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezkedő gazdasági telephelyeken a környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenységek folytathatók, üzemek telepíthetők.

Szár területén kereskedelmi, szolgáltató terület:

- a belterülettől északra, a Sósi-ér és a vasút között fekvő terület;
- a Káposztás, Sósi-értől északra fekvő része;
- a Petőfi Sándor utcától északra, a vasúttól délre fekvő terület;
- a Móricz Zsigmond utca déli végén fekvő terület;
- a Dózsa György utca mellett, a Sósi-értől délre fekvő területe.

Beépítésre szánt, nem beépített kereskedelmi, szolgáltató terület:

- a belterülettől északra, a Sósi-ér és a vasút között fekvő terület jelentős része;
- a Káposztás, Sósi-értől északra fekvő része;
- a Petőfi Sándor utcától északra, a vasúttól délre fekvő terület jelentős része;

- a Dózsa György utca mellett, a Sósi-értől délre fekvő területe.

3.2.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti terv határozza meg. Az egyes különleges területek beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

3.2.4.1. Különleges turisztikai terület (K-Tur)

A terület főként a turisztikai és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények, továbbá szállásépületek elhelyezésére szolgál.

Szár területén különleges turisztikai terület:

- a belterülettől északnyugatra fekvő Öregtölgy Vendégház területe.

3.2.4.2. Különleges lovassport terület (K-Lsp)

A terület főként lovassporttal kapcsolatos sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére, valamint a területet használók számára szálláshely-szolgáltató és vendéglátó épületek, valamint egyéb turisztikai célú épületek, bemutató és oktatási épületek, továbbá állattartó épület (istálló) elhelyezésére szolgál.

Szár területén különleges lovassport terület:

- a település északi határában fekvő Epona Lovasiskola területe.

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

3.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A közlekedési infrastruktúra elemek ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

3.3.1.1. Közúti közlekedési terület (Köu)

Szár területén közúti közlekedési terület:

- 8113. j. Felcsút - Szárliget összekötő út;
- 81310. j. Szár-Alsó állomáshoz vezető út.

3.3.2. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT, KÖZPARK

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.2.1. Közkert (Zkk)

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Szár közigazgatási területén zöldterület - közkert:

- a József Attila utca északnyugati végén kijelölt zöldterület.

3.3.3. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a fáállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

3.3.3.1. Védelmi erdőterületek (Ev)

Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

Szár területén az erdőterületek védelmi erdőterület besorolásúak:

- a közigazgatási terület nyugati, Vértes hegységhez tartozó területén,
- az újbaroki közigazgatási határ mentén, a 8113 j. úttól északra fekvő nagy agybefüggő erdőfolt,
- a közigazgatási területen elszórtan fekvő erdőfoltok.

3.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, ahol a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

3.3.4.1. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Szár területén kertés mezőgazdasági területek:

- a belterület délnyugati oldalához csatlakozó egykori zártkerti terület,
- a belterülettől délnyugatra, a Völgyi-dűlőben fekvő egykori zártkerti terület.

3.3.4.2. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Szár területén általános mezőgazdasági területek:

- a belterületet körülvevő szántóföldi művelés alatt álló, illetve gyeppel borított területek;
- a Nobilis Pálinkafarm gyümölcsösei.

3.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Szár területén vízgazdálkodási terület:

- a Sósi-ér,
- a Somogyi Béla utca középső részén, a Sósi-ér völgyében fekvő vízművek területe,
- a közigazgatási terület nyugati részén, Pincefalu utca mentén fekvő vízmű területe.

A vízgazdálkodási területek differenciálása a helyi építési szabályzat feladata.

3.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.3.6.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - temetőterület (Kb-T)

A terület a temetkezés épületei, a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Szár területén különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület:

- a belterület délnyugati részén fekvő temető és annak bővítési területe.

3.3.6.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület (Kb-Sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

Szár területén különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület:

- a belterület délnyugati részén fekvő sportpálya területe.

3.3.6.3. Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület (Kb-Lsp)

A terület a lótarthoz kapcsolódó építmények, lakóépületek, vendéglátó- és szálláshely szolgáltató épületek, valamint idegenforgalmi, bemutató és oktatási épületek elhelyezésére szolgál.

Szár területén különleges beépítésre nem szánt terület -lovassport terület:

- a közigazgatási terület nyugati részén fekvő tanya területe.

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Szár területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- a település központjában, a Rákóczi utcában húzódó széles zöldsáv;
- egyéb közlekedési területek zöldfelületi részei;
- magas zöldfelületi arányú intézményterületek, különleges területek (temető területe, sportpálya területe);
- belterületi magas zöldfelületi arányú lakókerterek;
- a Sósi-eret kísérő zöldsáv a belterületen;
- a Vértes heggyonulatain, valamint a közigazgatási területen elszórt foltokban fekvő erdőterületek;
- a közigazgatási területet keresztülszelő Sósi-ér és az azt kísérő természetközeli növényzet;
- külterületi mezőgazdasági területek (szántók, gyepek, egykori zártkerti területek).

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületen minőségi zöldfelület létrehozása többszintű növényállománnyal;
- a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása, kiemelt tekintettel a Rákóczi utca zöldfelületére.

5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.1. TÁJRENDEZÉS

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során cél a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a szári tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájlemek megőrzését.

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során a területfelhasználási rendszerben jelentős változások történtek, amelyek nagy része a tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kijelölését, kisebb részük pedig meglévő objektumokhoz csatlakozó fejlesztési területek kijelölését célozza.

A településszerkezeti terv a szári tájra jellemző hatalmas kiterjedésű, nagyrészt természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületek megőrzésére, valamint a táj jellegét szintén meghatározó mezőgazdasági területek fenntartására is figyelmet fordít. Az egykori zártkert, a pincefalu területe részben lakott, részben kiskertes művelés alatt áll, bizonyos telkek pedig parlagon állnak. A településszerkezeti terv e vegyes használat ellenére a területet kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja, a kiskertes művelés fenntartása és erősítése céljából.

A településszerkezeti terv jelentős kiterjedésű területeken jelöl ki gazdasági fejlesztési területeket, amelyeknek beépítése egyelőre nem történt meg. E területek beépítése a táj szerkezetére, a település tájképére jelentős hatással lehet.

A község külterületén két lovassport terület is fekszik, az egyik az Epona Lovasiskola területe a közigazgatási terület északi részén, a másik pedig egy magán lovastanya a belterülettől nyugatra, a Vértes hegylábán. E területek eltérő beépítési intenzitásukra és a hatályos településszerkezeti terv szerinti területfelhasználásukra való tekintettel különleges, illetve különleges beépítésre nem szánt lovassport terület területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra.

A belterülettől északnyugatra fekvő Öregtölgy Vendégház területe a tényleges használatához igazodóan különleges turisztikai terület besorolást kapott.

A tájrendezési fejezethez tartozó, tájhasználatokat leíró munkarészeket ld. 3.2. Beépítésre szánt és 3.3. Beépítésre nem szánt területek c. fejezet.

5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.2.1. NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Natura2000 területek

A község közigazgatási területét érinti a Natura 2000 hálózat területe, amelynek célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése. A hálózat területével érintett területeken a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhely típusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, valamint a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása elsődleges szempont. A hálózathoz tartozó területeken fekvő élőhelyek megőrzését a településszerkezeti terv azáltal biztosítja, hogy területüket védelmi erdőterület, illetve általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységekbe sorolja, ahol a beépítést teljes mértékben korlátozhatja, illetve csupán minimális mértékben engedélyezheti a helyi építési szabályzat.

5.2.2. ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Országos Ökológiai Hálózat övezetei - Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete

Az országos ökológiai hálózat magterület övezetéhez olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Az övezet által érintett területeken az elsődleges szempont az ökológiailag értékes élőhelyek védelmének biztosítása, azok megőrzése és károsodásuk megakadályozása, amit a településszerkezeti terv azáltal biztosít, hogy új beépítésre szánt területet nem jelöl ki az övezet területén, és a tényleges területhasználatnak leginkább megfelelő területfelhasználási egységet - védelmi erdőterületet és általános mezőgazdasági területet - jelöl ki a területükön.

Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetéhez olyan - többnyire lineáris kiterjedésű, élőhelysávok, élőhelymozaikok - tartoznak, amelyek jórészt természetes eredetűek, és alkalmasak az ökológiai hálózat egyéb elemei (magterület és puffterület) közötti biológiai kapcsolat biztosítására. Az övezet által érintett területeken elsődleges szempont a természetes és természetközeli élőhelyek és azok kapcsolatainak védelme, fenntartása, amelyet a településszerkezeti terv azáltal biztosít, hogy a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységet - általános mezőgazdasági területet - jelöl ki területükön, és új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

Ex-lege védett értékek

A település területén öt forrás áll ex lege védelem alatt. Ezen értékek fennmaradását, védelmét a településszerkezeti terv azáltal biztosítja, hogy környezetükben olyan területfelhasználási egységet jelöl ki, amely az értékeket nem veszélyezteti. A források közül négy a külterületen fekszik, amelyeket közül a településszerkezeti terv hármat védelmi erdőterület, egyet általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorol. Egy forrás a település belterületén, a Somogyi Béla úton, közterületen fekszik.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének területén cél a tájképi egység megőrzése, épület-elhelyezés esetén a tájegységre jellemző stílusú épületek megjelenése, amelyhez a településszerkezeti terv az által tud hozzájárulni, hogy a területhasználatához leginkább illeszkedő területfelhasználási egységet jelöl ki.

Tájvédelmi körzetek

A község közigazgatási területét a Vértesi Tájvédelmi Körzet területe is érinti. A tájvédelmi körzetek területén az elsődleges cél a domborzat változatosságának köszönhetően a területen található dolomit sziklagyep, karsztbokorerdő, molyhostölgyes cseres, gyertyános tölgyes, bükkös, kiszáradó láprét növénytársulások, az e társulásokban élő védett és fokozottan védett növényfajok, továbbá a növénytársulásokhoz kapcsolódó állatvilág megőrzése, valamint a terület földtani, felszínalaktani természeti értékeinek és kultúrtörténeti értékeinek megóvása. A tájvédelmi körzethez tartozó területeket a településszerkezeti terv jellemzően védelmi erdőterület, kisebb részben pedig általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja.

5.2.3. HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Szár területén négy helyi jelentőségű védett terület található: Észak-Vértesi Természetvédelmi Terület, Sósi-ér Természetvédelmi Terület, Ürge-hegy Természetvédelmi Terület és Szálláskút-puszta Természetvédelmi Terület. A területeket jellemzően védelmi erdőterület és általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolj a településszerkezeti terv a tényleges területhasználatnak megfelelően.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények:

Műemlék					Műemléki környezet	
Ssz	Név	Cím	Hrsz	Azonosító	Hrsz	Azonosító
1.	Római katolikus templom (Keresztelő Szent János)	Rákóczi utca	470	3796	437, 438, 439, 469, 471, 318, 319, 320, 321, 322, 323	22342
2.	Plébániaház	Rákóczi u. 43.	471	3798	437, 438, 439, 318, 469, 470, 472, 478/2	22344
3.	Lakóház*	Rákóczi u. 23.	460	3797		
4.	Gazdasági épület*	Rákóczi u. 23.	460	15457		

(*A központi adatszolgáltatás ezen épületek esetében műemléki környezetet nem határoz meg.)

6.2. HELYI VÉDELEM

A településen helyi védelem alatt álló érték nem található.

6.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

Az országos nyilvántartás szerint Szár településen a következő régészeti lelőhelyek találhatóak:

Ssz.	Azonosító	Név	Hrsz
1.	21710	Dózsa György utca 24.	65, 66, 63, 64, 071/8, 071/5, 071/1, 06/1, 070
2.	22351	Ágacska-hegy	071/8, 074
3.	54143	Római katolikus templom és környéke	470, 438, 439

7. KÖZLEKEDÉS

7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

7.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

7.1.1.1. Országos mellékutak

Meglévő, megmaradó:

- 8113. j. Felcsút - Szárliget összekötő út (Útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
- 81310. j. Szár-Alsó állomáshoz vezető út (Útkategória: K.V.B.)

Tervezett:

Új úthálózati elemek nem tervezettek, kivéve a 8113. j. összekötő út és a 81310. j. állomáshoz vezető út csomópontját, ahol a jelenlegi korszerűtlen, forgalombiztonságilag kifogásolható kereszteződés helyett nagyméretű körforgalom kiépítését javasoljuk, a KT-1. tervlapon láthatóak szerint. A csomópont korszerűsítése nem igényli további közlekedési terület kiszabályozását, viszont jobb forgalomlefolysítást és biztonságos közlekedést tesz lehetővé.

7.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

7.1.2.1. Főúthálózat

Meglévő, megmaradó:

Az országos mellékutak településen áthaladó szakaszai:

II. rendű főutak (Útkategória: B.IV.b.C.):

- Móricz Zsigmond utca
- Rákóczi Ferenc utca
- Dózsa György utca

7.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

A települést közvetve nem érinti, azonban északi közigazgatási határa mentén halad el az 1. sz. Budapest - Hegyeshalom - Rajka vasútvonal, amelynek a településen megállóhelye is van.

Megállóhelyek:

- Szár vasúti megállóhely

Tervezett:

- Budapestet délről kerülő vasútvonal (V0): Szárliget - Szár - Bodmér - Vértesacsa - Vereb - Baracska - Ercsi - Szigetszentmárton - Kiskunlacháza - Bugyi - Dabas - Újhartyán - Ceglédbercel - a vasút

7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Tervezett nyomvonalak:

Térségi jelentőségű kerékpáros nyomvonalak:

- A 8113. j. országos összekötőút nyomvonalán (Móricz Zsigmond utca - Rákóczi Ferenc utca - Dózsa György utca) végighaladó kerékpáros infrastrukturális elem.

A tervezett kerékpáros infrastruktúra típusa (önálló kerékpárút, közös gyalog- és kerékpárút, kerékpársáv, illetve kerékpáros nyom) a nyomvonalon részletes tervezés során határozható meg.

7.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A Szerkezeti Terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezünk. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helyét a szabályozási tervben fogjuk biztosítani.

7.5. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A Szerkezeti Terv szintjén az autóbusz-közlekedést érintő változásokat nem terveztünk.

7.6. PARKOLÁS

A településen építendő út létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igény telken belül biztosítandó. A vasútállomásnál és megállóhelyeknél a P+R parkolófelület bővítését javasoljuk.

8. KÖZMŰELLÁTÁS

8.1. VÍZELLÁTÁS

Szár vízellátását a Fejérvíz Zrt. szolgáltatja.

A községen belüli hálózat a térség vízellátását biztosító Fejérvíz Kft. Bicskei Kirendeltségének üzemeltetésében van, a település hálózati rendszerébe a vizet a Szár területén lévő 2 számú mélyfúrású kútból termelik ki, valamint a Tatabányai központú ÉDV Zrt. által üzemeltetett BIRV regionális vezetékről vételezik. A BIRV rendszere többek között a Tatabányai régióban kitermelt (tatabányai XIV/a vízakna) ivóvizet juttatja a regionális hálózatába. A BIRV rendszere Tatabányától Biatorbágyig van kiépítve, s a rendszer által ellátott településeket egy NA 400-as regionális vezeték köti össze. Szár ellátására a BIRV vezetéktől egy külön NA 200-as vezeték van kiépítve a Szár nyugati külterületi részén lévő 100 m³-es (tfsz:237,8 mBf) térszíni tározóig. A BIRV rendszere alapbázis szempontjából nagy tartalék kapacitással rendelkezik és a regionális vezetékrendszer szállító kapacitása is jelentős, amely szintén rendelkezik nagy tartalék kapacitással.

Száron a településen a tározóig keresztülhalad a NA 200-as regionális ivóvízvezeték, erről ágaznak le az elosztó vezetékek, melyek mérete NA 100 és NA 80.

Szár kiépített vízelosztó hálózatára az előírások szerint a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a szükséges tűzvíz ellátást.

8.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Száron elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést építettek ki. A településeken a szennyvízcsatorna hálózat gravitációs rendszerű, a mélyebben fekvő területeken szennyvízátemelő berendezések és nyomóvezetékek üzemelnek, a település legmélyebben fekvő kisebb területi egységeken nyomott rendszerű hálózat is található. A szennyvízcsatorna hálózat által elvezetett szennyvizet az Óbarok közigazgatási részén üzemelő regionális szennyvíztisztító telepen tisztítják meg, melynek befogadója a Váli-víz.

8.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Szár a Vértes, azon belül a Lovasberényi-hát kistáj északi határán helyezkedik el. A terület körzetében az átlagos csapadékmennyiség 600-620 mm közötti. Szár egy vízválasztó domb nyugati lejtőjén fekszik. A területére eső csapadékok a Sósi-érbe folynak. A Sósi-ér befogadója a Váli-víz.

A település topográfiai szempontból enyhén lejtős, a lefolyó csapadékvizek az utak menti nyílt árkokba érkeznek, amelyekben a vízsebesség kicsi.

Az utcák víztelenítése jelenleg egyféle módon történik, egy illetve kétoldali vízelvezető árkokkal. Az elvezető rendszer megfelelően kiépítettnek tekinthető, viszonylag kevés helyen nincs a vízelvezetés kiépítve. Szár vízrendezését részben elvégezték egy pályázat keretében, ahol a déli belterületi részen - többek között a Móricz Zsigmond utca középső részén és a végén, az Arany János utca déli teleksorának végén - övások került kiépítésre.

A belterületi határ mentén az északi külterületi domboldaltól lefutó vizek ellen az övások rendszer nem épült ki, emiatt nagyobb hóolvadásokkor és csapadékoknál ráfolyik a víz a külterületről a belterületre. A Petőfi utca - Forrás utca között csapadékelvezető övások építését tervezi az Önkormányzat.

8.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Szár villamosenergia ellátásának bázisa a Bicske közigazgatási területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomás betáplálása az országos nagyfeszültségű főelosztóhálózati rendszerről biztosított. Az alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Szár település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kifeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kifeszültségű hálózat is oszlopokra szerelten került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában.

A település közvilágítása szinte az egész településen a kifeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

8.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátásának kijelölt egyetemes szolgáltatója a FŐGÁZ Zrt., a településen üzemelő hálózat karbantartója, üzemeltetője a Tigáz-DSO Kft. Szár gázellátásának bázisa a Zsámbékon üzemelő gázátadó állomás, amelynek betáplálása a Győr-Budapest között üzemelő nagynyomású szállítóvezetékéről épült ki. A településeken belül a közterületi elosztóhálózat középnyomású vezetékekkel épült ki.

A fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítását telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Szár külterületének nyugati részén halad keresztül a Mol Nyrt. DN 300-as és DN 150-es termékvezetéke az FGSZ Zrt. bányaiüzemi hírközlő kábelével párhuzamos nyomvonalon. Ezek nyomvonalát és biztonsági övezetének helyigényét a továbbtervezés során, mint korlátozó adottságot figyelembe kell venni.

8.6. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. A község természeti adottsága az 1960 óra körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával jelentős hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el.

8.7. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Szár vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A 17-es bicskei primer központ Szár vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 22-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési hálózatának kiépítése eredményeként az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

8.8. VEZETÉK NÉLKÜI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák - részben településen belül, részben a környező településeken - elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., a Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti.

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

A településszerkezeti készítésekor elsődleges szempont Szár tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

9.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

A kedvező természeti adottságoknak köszönhetően a szári földek jelentős hányada szántóművelés alatt áll, illetve gyeppel borított. A nagy kiterjedésű, homogén táblákat a legtöbb esetben nem tagolják mezővédő erdősávok, fasorok sincsenek az utak mentén, így az utakról jelentős mennyiségű szennyezőanyag mosódhat be a szántóföldek talajába, veszélyeztetve annak minőségét.

További veszélyt jelenthet a nagyüzemi művelési módszerek következtében a talaj termőrétegeinek lesodródása, földes kopár talajok kialakulása. A talaj felső rétegeinek megőrzése, a víz- és szélerezio

elleni védelem talajkímélő művelési módok megválasztásával, illetve mozaikos tájszerkezettel, fasorok illetve mezővédő erdősávok telepítésével oldható meg.

Szár térségének vízkivételi bázisa a Vértes hegység alatt húzódó és attól keletre Mátyás, Etyek vonalig terjedő nagy vízadó bázissal bíró karsztvíz. Szár felszíni vízfolyása a Sósi-ér, amelyet több forrás és fakadó víz táplál, így a Széles-dűlői részen már állandó vízfolyásnak tekinthető.

Szár területén jelentős vízbázisok találhatók, amelyekhez felszíni és felszín alatti védőterületek is egyaránt tartoznak. A község belterületének középső, Sósi-ér völgyében fekvő részén található vízműutak vízbázis védelmi területei a belterület jelentős részét érintik.

A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny települések közé sorolja, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területet jelöl meg területén. A felszíni és felszín alatti vizek védelmére a község területén így kiemelt figyelmet kell fordítani.

A csapadékvíz gyűjtése nyílt felszíni csapadékvízgyűjtő-hálózattal a településen megoldott.

9.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

Száron a levegő minősége kiváló, mivel a Vértes felől érkező szelek a település területén csapódnak le, kitisztítva ezáltal a levegőt. A község területén jelentős mennyiségű légszennyező anyag kibocsátással rendelkező ipari létesítmény nem üzemel. Kismértékű pontszerű légszennyező források a Nobilis Pálinkafarm és a Xilion Gombatermesztő telep.

A levegőminőség szempontjából veszélyeztető tényezők még a lakossági fűtés és a mezőgazdasági művelésből származó portterhelés. A településen a közlekedésből származó légszennyezés mértéke nem számottevő.

9.3. HULLADÉKKEZELÉS

Szár területén kommunális hulladéklerakó nem működik, a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A lakosság tájékoztatásával és bevonásával növelhető a szelektív hulladékgyűjtés hatékonysága, illetve a hulladékok mennyiségének csökkentése, emellett támogatandó, illetve népszerűsítendő a házi komposztálás.

9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELME

Zajterhelés Szár estében a közúti és vasúti közlekedésből, valamint a Szár területén működő üzemek területéről származhat. A vasút zaj-és rezgésterhelése a közeli lakóterületeken lehet jelentős.

Az üzemi és szabadidős létesítményektől és a közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a település területén a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. és 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei

Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zajterhelési határértékek		
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület, Különleges terület - temető, Zöldterület	50 dB	40 dB
Vegyes terület	55 dB	45 dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

Közlekedési zajtól származó határértékek

Közlekedési zajtól származó határértékek						
Zajtól védendő terület	Kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zaj		Az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától		Az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvartól	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület, Különleges	55	45	60	50	65	55

terület - temető, Zöldterület						
Vegyes terület	60	50	65	55	65	55
Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Szár község 8/2007.(IV.27.) számú rendelete a zajvédelem helyi szabályozását tartalmazza, melynek mellékletében az alábbi védendő környezetre fogalmaz meg a KvVM-EüM rendeletben szereplő határértéknél szigorúbb előírásokat:

Területi funkció	Megengedett megítélési szint LAM dB		
	nappal 6-22 óra	átmeneti időszak (18-22h és munkaszüneti napokon 6-22h)	éjjel 22-6 óra
Hétvégi házas terület, védett természeti terület kijelölt része	45	40	35
Lakóterület ²	50 ¹	45 ¹	40
Egyéb övezetek	60	55	50

¹A kertek pihenést szolgáló területén, terasz, pihenő-díszkert, valamint pihenésre, szabadidő eltöltésre szolgáló közterület; park, játszótér területén is

²Települési gyűjtő út (Rákóczi F. utca) közvetlen közelében és azok tengelyétől mért 50 méteres sávban legfeljebb 10 dB-lel magasabb zajszint engedhető meg.

10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 1. sz. főút - az út tengelyétől számított 100-100 m széles területen
- 1. sz. Budapest-Hegyeshalom-Rajka vasútvonal - a vasút tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- Budapestet délről kerülő vasútvonal (V0): Szárliget - Szár - Bodmér - Vértesacsa - Vereb - Baracska - Ercsi - Szigetszentmárton - Kiskunlacháza - Bugyi - Dabas - Újhartyán - Ceglédbercel - a vasút tengelyétől számított 50-50 m széles területen

10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

VÍZELLÁTÁS

A források, a fúrt kutak, azoknak vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidoma. Korlátozó adottság a vízellátás gerincét jelentő regionális vízvezeték nyomvonala és műtárgyai.

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

A jelentősebb állóeszköz értékű gerincnyomó-vezetékek és a szennyvízátemelő műtárgyak, azok kijelölhető védőtávolság igényével (hatósági döntés alapján kerül meghatározásra a technológiától függően, ennek hiányában 20 m).

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák 3-3 m-es karbantartó sávval, a felszíni vízrendezést szolgáló, vízfolyás menti 6 m-es mederkarbantartási sáv fenntartásával.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, a külterületen az oszloptengelytől mért biztonsági övezete (7-7 m).

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A nagy-középnomású gerincelosztó hálózat nyomvonala, biztonsági övezete (5-5 m) és létesítményei, továbbá a gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái.

EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, valamint örökségvédelmi jogszabályokból eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Natura 2000 terület
- Nemzeti Park Terület
- Tájvédelmi Körzet
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Országos Ökológiai Hálózat:
 - o Magterület övezete,
 - o Ökológiai folyosó övezete,
- „Ex lege” védett értékek:
 - o Forrás
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

Örökségvédelem

- Műemlék és műemléki környezet
- Régészeti területek

34/2020. (II.21.) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)¹

1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

Az átalakuló, változás előtt álló területeknek több irányú értelmezése lehetséges. Egyrészt, az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még nem épültek be, de a településszerkezeti terv már korábban is olyan területfelhasználási egységbe sorolta őket, ahol a beépülés lehetősége biztosított. Ennek megfelelően **fejlesztési területekként** kerültek jelölésre a szerkezeti tervlapon azok a területek, amelyek a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területeit jelentik.

Gazdasági területek:

- A belterülettől északra, a Sósi-ér és a vasút között fekvő kereskedelmi, szolgáltató terület jelentős része máig beépítetlen. A területen közel 25 ha-os beépítetlen terület található.
- A Káposztás Sósi-értől északra fekvő részén, valamint a területtől északnyugatra 3 ha-os beépítetlen kereskedelmi szolgáltató terület található.
- A Petőfi Sándor utcától északra, a vasúttól délre fekvő kereskedelmi, szolgáltató terület egy része máig beépítetlen. A területen közel 1 ha-os beépítetlen terület található.
- A Dózsa György utca mellett, a Sósi-értől délre fekvő területe. A területen 0,5 ha-os kereskedelmi, szolgáltató terület található.
- A belterület északkeleti határában 3 ha beépítetlen kereskedelmi, szolgáltató terület található.

Lakóterületek:

- a József Attila utcától délre fekvő kertvárosias lakóterületű tömb jelentős része máig beépítetlen. A területen több, mint 20 ha beépítetlen, felparcellázott kertvárosias lakóterület található.
- A József Attila utcától északra több, mint 11,5 ha-os beépítetlen, felparcellázott falusias lakóterület található. Az utcától délre további 2,5 ha beépítetlen falusias lakóterület fekszik.
- A Káposztás Sósi-értől északra fekvő részén több, mint 6 ha beépítetlen, telekrendezés előtt álló falusias lakóterület található.
- A vasútmegállóhoz vezető út déli részén kisebb, 1,5 ha-os beépítetlen falusias lakóterület található.
- A Somogyi Béla utca keleti végéhez csatlakozóan több, mint 6 ha-os beépítetlen falusias lakóterület található.

Vegyes területek:

- A Somogyi Béla utca középső részén közel 1 ha-os beépítetlen településközpont terület található.

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Az átalakulás, változás előtt álló területek másik csoportját azok a területek alkotják, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a **korábbi**

¹ A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 3. melléklet 10. és 4. melléklet 1.1.2. pontjának megfelelően a szerkezeti tervlapon jelölésre kerültek a változással érintett területek. A változással érintett területek sraffozott jelöléssel kerültek ábrázolásra.

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 4. melléklet 1.1.1. pontjának megfelelően a szerkezeti tervlapon jelölésre kerültek a már kialakult beépített és nem beépített területek. A beépítésre szánt, nem beépített területek kék szaggatott körvonalú jelöléssel kerültek ábrázolásra.

területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
- Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás,
- Hatályos területfelhasználási egység nem megállapítható.

(A közterületeken történt változásokat a településszerkezeti terv nem tekinti területfelhasználás váltásnak, így a biológiai aktivitás érték változása ezekben az esetekben nem kerül számításra.)

Ssz.	Területfelhasználás 11/2005. (II.20.) Kt.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben	Biológiai aktivitás értékmutató	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület						
SA1	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	3,44	-11,35
Indoklás: A módosítás célja a területfelhasználási egység területének művelési ág határához történő igazítása.						
SA2	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	5,97	-19,70
Indoklás: A módosítás célja a területfelhasználási egység területének telekhatárhoz történő igazítása.						
SA3	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,3	-0,99
Indoklás: A módosítás célja a területfelhasználási egység területének telekhatárhoz történő igazítása.						
SA4	Közlekedési terület	0,6	Falusias lakóterület	2,4	0,14	0,25
Indoklás: A módosítás célja a területfelhasználási egység területének telekhatárhoz történő igazítása.						
SA5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre szánt terület - Turisztikai terület	1,5	0,36	-0,79
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SA6	Zöldterület	6	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	1,32	-7,39
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SA7	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Falusias lakóterület	2,4	1,78	-2,31
Indoklás: Az Önkormányzat a meglévő lakóterületekhez kapcsolódó területen kíván új lakótelkeket kialakítani.						
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület						
SB1	Falusias lakóterület	2,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	4,14	5,38
Indoklás: A területen nincs szükség lakóterületi fejlesztési terület kijelölésére, így a tényleges használatához igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
SB2	Különleges terület - temető	3	Különleges beépítésre nem szánt - temető	6	3,72	11,16
Indoklás: A terület beépítési intenzitása nem teszi szükségessé a beépítésre szánt területi besorolást, így beépítésre nem szánt területbe kerül átsorolásra.						
SB3	Különleges terület - sportterület	3	Különleges beépítésre nem szánt - sportterület	6	1,8	5,4
Indoklás: A terület beépítési intenzitása nem teszi szükségessé a beépítésre szánt területi besorolást, így beépítésre						

Ssz.	Területfelhasználás 11/2005. (II.20.) Kt.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben	Biológiai aktivitás értékmutató	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
nem szánt területbe kerül átsorolásra.						
SB4	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,98	3,23
Indoklás: A terület kereskedelmi, szolgáltató célú hasznosítása nem tervezett, így a tényleges használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
SB5	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	Védelmi erdőterület	9	0,41	3,53
Indoklás: A terület kereskedelmi, szolgáltató célú hasznosítása nem tervezett, így a tényleges használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
SB6	Kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,06	0,20
Indoklás: A terület kereskedelmi, szolgáltató célú hasznosítása nem tervezett, így a tényleges használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
SB7	Kertvárosias lakóterület	2,7	Vízgazdálkodási terület	6	0,16	0,53
Indoklás: A telken egy vízmű található, így a tényleges használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
SB8	Falusias lakóterület	2,4	Közlekedési terület - közút	0,6	0,14	-0,25
Indoklás: A terület közlekedési célú közterület, így a tényleges használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
SB9	Különleges beépítésre szánt - egészségügyi szolg. központ	3	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,23	0,86
Indoklás: A területen egészségügyi szolgáltató központ kialakítása nem tervezett, így a tényleges használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
SB10	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	11,98	39,53
Indoklás: A területen nincs szükség gazdaság fejlesztési terület kijelölésére, így a tényleges használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
SB11	Falusias lakóterület	2,4	Vízgazdálkodási terület	6	0,06	0,22
Indoklás: A telkeken vízművek találhatók, így a tényleges használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
SB12	Különleges beépítésre szánt terület - Sportterület	3	Általános mezőgazdasági terület	3,7	7	4,9
Indoklás: A területen sportterületi fejlesztés megvalósítás nem cél, így a terület átsorolása támogatott a természetbeni állapotoknak megfelelően.						
Beépítésre szánt területek átsorolása						
SC1	Falusias lakóterület	2,4	Településközpont terület	0,5	0,46	-0,87
Indoklás: A műemlék épület fenntartása és hasznosítása érdekében történik a módosítás.						
SC2	Különleges beépítésre szánt terület - Sportterület	3	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	1,71	-4,45
Indoklás: A területen sportterületi fejlesztés megvalósítás nem cél, így a területen szomszédos kereskedelmi, szolgáltató területekhez kapcsolódó terület kerül kijelölésre.						

Ssz.	Területfelhasználás 11/2005. (II.20.) Kt.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben	Biológiai aktivitás értékmutató	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
SC3	Különleges beépítésre szánt terület - Sportterület	3	Falusias lakóterület	2,4	0,25	-0,15
Indoklás: A területen sportterületi fejlesztés megvalósítás nem cél, így a területen szomszédos lakóterületekhez kapcsolódó falusias lakóterület kerül kijelölésre.						
SC4	Különleges beépítésre szánt terület - Egészségügyi terület	3	Falusias lakóterület	2,4	0,25	-0,15
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SC5	Különleges beépítésre szánt terület - Egészségügyi terület	3	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	2,94	-7,64
Indoklás: A területen egészségügyi fejlesztés megvalósítása nem várható, így a terület szélesebb körű hasznosításának érdekében kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásba kerül.						
SC6	Településközpont terület	0,5	Falusias lakóterület	2,4	22,1	41,99
Indoklás: A településközpont vegyes területen az önkormányzat nem kíván központi funkciót létesíteni, így a terület a szomszédos lakóterületekkel megegyezően falusias lakóterület besorolást kap.						
SC7	Falusias lakóterület	2,4	Településközpont terület	0,5	0,14	-0,27
Indoklás: A módosítás célja a templom terület tényleges használatának megfelelő besorolása.						
SC8	Falusias lakóterület	2,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	2,36	-4,72
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SC9	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Különleges beépítésre szánt terület - Lovassport terület	1,5	3,6	3,96
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SC10	Falusias lakóterület	2,4	Településközpont terület	0,5	1,08	-2,05
Indoklás: A módosítás célja a településközponti funkciók megjelenésének a biztosítása.						
Beépítésre nem szánt területek átsorolása						
SD1	Gazdasági erdő	9	Védelmi erdő	9		
Indoklás: Az erdő elsődleges rendeltetésének megfelelően területfelhasználási egység kijelölése.						
SD2	Zöldterület - közpark	6	Különleges beépítésre nem szánt - temető	6	0,4	-
Indoklás: A területen nincs szükség zöldterület kijelölésére, közpark kialakítása nem tervezett, így a szomszédos területhasználathoz igazodóan temetőterület kerül kijelölésre.						
SD3	Zöldterület - közpark	6	Vízgazdálkodási terület	6	0,02	-
Indoklás: A telken egy vízmű található, így a tényleges használatához igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
SD4	Kertes mezőgazdasági terület	5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	25,68	-33,38
Indoklás: A területen nagy kiterjedésű gyümölcsösök fekszenek, amelyeknek kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolása szükségtelen.						
SD5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt - lovassport	6	4,09	9,41

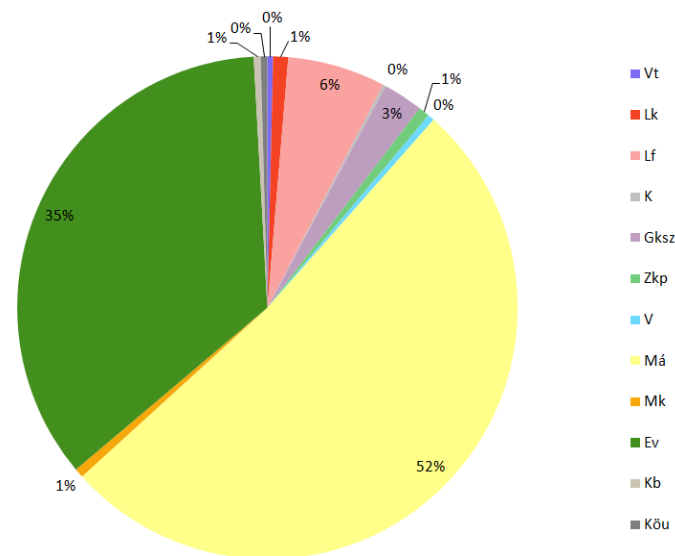
Ssz.	Területfelhasználás 11/2005. (II.20.) Kt.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben	Biológiai aktivitás értékmutató	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
			terület			
Indoklás: A területen egy lótarás folyik, így a tényleges használathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.						
SD6	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	1,23	6,52
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SD7	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	11,19	59,31
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SD8	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	1,35	7,16
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SD9	Gazdasági erdő	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,34	-1,80
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SD10	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	8,97	47,54
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SD11	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	2,11	11,18
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SD12	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	3,06	16,22
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SD13	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	4,36	23,11
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
Hatályos területfelhasználási egység nem megállapítható						
SE1	-	-	Vízgazdálkodási terület	6	2,26	13,56
Indoklás: A Sósi-ér telke a tényleges használathoz igazodóan vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe került besorolásra.						
SE2	-	-	Vízgazdálkodási terület	6	4,72	28,32
Indoklás: A Sósi-ér telke a tényleges használathoz igazodóan vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe került besorolásra.						
SE3	-	-	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,57	5,81
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SE4	-	-	Védelmi erdőterület	9	0,32	2,88
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SE5	-	-	Védelmi erdőterület	9	3,4	30,60
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						
SE6	-	-	Védelmi erdőterület	9	2,54	22,86
Indoklás: A módosítás célja a terület tényleges használatának megfelelő besorolás biztosítása.						

Ssz.	Területfelhasználás 11/2005. (II.20.) Kt.sz. határozattal elfogadott települészszerkezeti tervben	Biológiai aktivitás értékműtató	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékműtató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:						307,33

34/2020. (II.21.) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG

TERÜLETI MÉRLEG				
Területfelhasználási kategória		ha		%
Beépítésre szánt terület				
Lke	Kertvárosias lakóterület	22,01		0,97
Lf	Falusias lakóterület	136,53		6,03
Vt	Településközpont terület	10,16		0,45
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	46,50		2,04
K-Tur	Különleges terület - Turisztikai terület	0,36	3,99	0,18
K-Lsp	Különleges terület - Lovassport terület	3,63		
Beépítésre nem szánt terület				
KÖu	Közüti közlekedési terület	9,81		0,43
Z	Zöldterület	16,25		0,72
Ev	Védelmi erdőterület	798,09		35,26
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	13,31		0,59
Má	Általános mezőgazdasági terület	1186,85		52,44
V	Vízgazdálkodási terület	9,67		0,43
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	4,15	10,09	0,45
Kb-Sp	Különleges beépítésre nem szánt terület - Sportterület	1,18		
Kb-Lsp	Különleges beépítésre nem szánt terület - Lovassport terület	4,12		
Közigazgatási területe: 2263,27 ha				

Területfelhasználási kategória	ha	%
Vt	10,16	0,45
Lk	136,53	6,03
Lf	22,01	0,97
K	46,50	2,04
Gksz	0,36	0,18
Zkp	3,63	0,18
V	9,67	0,43
Má	1186,85	52,44
Mk	13,31	0,59
Ev	798,09	35,26
Kb	4,15	0,45
KÖu	1,18	0,45



34/2020. (II.21.) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT-ben meghatározott szabályok szerint kell eljárni, az egyes térségek területi kiterjedését pedig Fejér Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: FMTrT) tartalmazza. Szár településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelel, amelyet a következő táblázat igazol.

Térségi területfelhasználás	FMTrT-ben meghatározott terület (ha)	OTrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben kijelölt terület (ha)	További felhasználható terület (ha)	Megfelelés
Települési térség	255,18	-	-	-	✓
Megjegyzés: -					
Erdőgazdálkodási térség	749,82	562,37 (75%)	749,82 (100%)	187,45	✓
Megjegyzés: -					
Mezőgazdasági térség	1258,41	1069,65 (85%)	1196,52 (95,08 %)	123,51	✓
Megjegyzés: -					

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület (ha)	Az OTrT 7.§ (1) bekezdésében előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
822,74	781,60 (95%)	782,31 (95,09%)	✓

Az Országos Gyümölcsstermőhely Kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az övezet területe figyelembe vételre került az általános mezőgazdasági területek kijelölése során.

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképi egység megőrzése érdekében az építmények tájba illeszkedésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat fogalmaz meg előírásokat.

- Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A vízvédelemre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat fogalmazza meg.

2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

Megyei övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés ²
Magterület övezete	1152,13	1152,13	100% ³
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			
Ökológiai folyosó övezete	62,74	62,74	100% ³
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	2,42	2,42	100%
Az övezet területe figyelembe vételre került az erdőterületek kijelölése során.			
Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete	-	-	-
Az FMTrT tervlapja alapján a település teljes közigazgatási területét érinti az övezet, ám a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály adatszolgáltatása alapján a településen ásványi nyersanyag-lelőhely nem található.			

Az egyes övezetek lehatárolását a következő térképek mutatják be, amelyek a 282/2009. (XII.11.) Kormányrendelet alapján küldött adatszolgáltatás szerinti lehatárolást ábrázolják.

² Az OTTrT 12/A.§ (4) bekezdésének való megfelelés igazolása:

„(4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.”

³ Az országos ökológiai hálózat övezeteinek pontosítása jelenleg folyamatban van, a táblázatban szereplő értékek a Tervezők által tett pontosítási javaslat szerintiek.

34/2020. (II.21.) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A tervben szereplő változások hatására a település területén biológiai aktivitás nőtt.

A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot ld. a 2. *mellékletben: Változások (beavatkozások és ütemezések).*

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 2/2020. (II.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. Értelmező rendelkezések

- 1.§ E rendelet alkalmazásában:
- a) **Fekvő telek:** a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
 - b) **Főépület:** az építési övezetben, övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.
 - c) **Közlekedési célú közterület zöldfelületi része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
 - d) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
 - e) **Melléképület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
 - f) **Telek be nem építhető része:** nem építési hely.
 - g) **Telekszélesség:** az előkert építési határvonalon mért telekszélesség
 - h) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.
 - i) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti vagy szántóföldi növényház

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

- 2.§ (1) Kötelező szabályozási elemek:
- a) szabályozási vonal;
 - b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
 - c) építési övezet, övezet határa és jele;
 - d) telek be nem építhető része;
 - e) közlekedési célú közterület zöldfelületi része;
 - f) kötelező megszüntető jel;
 - g) méretezés;
 - h) elővásárlási jog;
 - i) beültetési kötelezettség.
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
- a) közigazgatási határ;
 - b) védőtávolságok;
 - c) művi értékvédelem
 - ca) műemlék;
 - cb) műemléki környezet határa;
 - cc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - d) táj- és természetvédelem
 - da) Országos ökológiai hálózat magterület övezet határa és területe;
 - db) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet határa és területe;
 - dc) országos jelentőségű természetvédelmi terület határa;

- dd) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe;
- de) Natura2000 terület határa;
- df) ex lege védett természeti érték - forrás;
- dg) helyi jelentőségű védett természetvédelmi terület határa;
- e) környezetvédelem
 - ea) hidrogeológiai felszín alatti belső védőidom;
 - eb) hidrogeológiai felszíni A védőidom;
 - ec) hidrogeológiai felszín alatti B védőidom;
 - ed) hidrogeológiai felszíni A védőidom;
 - ee) hidrogeológiai felszíni B védőidom.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

3. A belterülethatar módosítása

- 3.5** A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 4.5** (1) A település területén a Natura 2000 területek, az országos jelentőségű természetvédelmi területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek és a helyi jelentőségű természetvédelmi területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében új épület elhelyezésénél:
- a) külterületen;
 - b) belterületen, a kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteiben;
 - c) falusias és kertvárosias lakóterületen 300 m² bruttó alapterületet meghaladó lakóépület építése esetén a tájba illeszkedés látványtervvvel igazolandó
- (3) A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést, valamint a szomszédos ingatlanokat is be kell bemutatnia.

5. A környezet védelmére vonatkozó előírások

- 5.5** (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (3) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról, és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodnia kell.

6. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

- 6.5** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) temető.
- (2) A közlekedési területek és közműlétesítmények esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.

7. Az elővásárlási jog

- 7.5 Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot a 3. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.

8. Beültetési kötelezettség

- 8.5 Beültetési kötelezettség érinti a 4. melléklet szerinti ingatlanokat.

9. A telekalakítás

- 9.5 (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) Közműterület céljára, vízelvezető árok létesítésére - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet/ övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (3) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint 10,0 méter.
- (4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
- (5) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (6) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke - a telek méretétől függetlenül - legfeljebb 50 m².
- (7) Újonnan kialakításra kerülő magánút esetében az építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű telek is kialakítható.
- (8) Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:
- a) 6,0 m-nél,
 - b) 8 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

10. Közlekedés, parkolás

- 10.5 (1) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.
- (2) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (3) 12 méternél keskenyebb magánút belterületen csak közterülethez kapcsolódóan alakítható ki.
- (4) A Szabályozási Terven jelölt közlekedési célú közterület zöldfelületi részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubeajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

11. A közműellátás általános előírásai

- 11.5 (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen
- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
 - b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,
 - b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

12. A közművesítés mértékének előírása

- 12.5 A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított,
 - b) övezeti, építési övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemi villamosenergia-ellátás biztosított,
 - c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

13. Vízellátás

- 13.5 (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

14. A szennyvízelvezetés

- 14.5 (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Új épület építése során a szennyvizek tisztítása, tárolása során közműpótló nem alkalmazható.
- 15.5 (1) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket tekintetében, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül
- a) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és
 - b) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
- (3) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket tekintetében, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, vagy a közcsatorna hálózat kiépítését követően az nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- a) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - b) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják
 - c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken, és
 - d) a létesített tisztítóberendezés teljesíti azt a tisztítási hatásfokot, amit a befogadóhoz igazítva meghatározásra kerül.

15. A szennyvízkezelés és szennyvízelhelyezés

- 16.5 (1) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (3) Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m

- védőtávolság biztosítása szükséges.
- (4) Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságán belül kizárólag a környezetvédelmi előírások által megengedett építmény helyezhető el.

16. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

- 17.5** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb célú hasznosítása csak az ágazati előírásoknak megfelelően változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.
- (5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min. 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.
- (6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért telkenként összesen kettő - gyalogos átjáró és kocs behajtó -, az akadálymentes vízszállítást biztosító átereszt alakítható ki:
- a) telkenként - saroktelek kivételével - egy, legfeljebb 4,0 m széles kocs behajtó és egy, legfeljebb 2,0 m széles gyalogos átjáró létesíthető,
 - b) amennyiben a gépjárműtároló a főépülettel egy tömegben, az utcai telekhatár irányában helyezkedik el, telkenként legfeljebb kettő, egyenként 3,5 m széles kocs behajtó létesíthető.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

17. Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

- 18.5** (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy:
- a) a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot 3 m-en túl nem haladhatja meg,
 - b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen
- (2) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés építményei akkor helyezhetők el, ha az övezeti, építési övezeti előírás lehetővé teszi.

18. A földgázellátás

- 19.5** Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

III. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

19. Az építés általános feltételei

- 20.5** A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- 21.5** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető.
- (2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.
- (3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek beépítése csak az övezethatáron történő felosztását követően lehetséges.

- (4) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén építmény nem helyezhető el.
(5) Saroktelek esetében az építési övezetnél meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1,3-szeresére növelhető.

- 22.§** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
(2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.

20. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

- 23.§** (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg - a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.
(3) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- 24.§** (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.
(2) Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 2,0 m-t.
(3) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

21. A beépítési mód és az építési hely

- 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.
- 27.§** (1) Az építési telek hátsókertje az épületmagasság értéke de legalább 6,0 m , amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
(2) Fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mélysége legalább 1,0 méter vagy olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

22. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 28.§** (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
(2) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképületet a főépület által meghatározott kialakult oldalkerti határvonalon kell elhelyezni.
(3) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m lehet. Állattartó épület legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot.
(4) Az építési telek előkertjében legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló és közmű becsatlakozási műtárgy kivételével építmény nem helyezhető el.
(5) Kukatároló az oldalkerti telekhatártól csak legalább 3 méterre helyezhető el.
(6) Az építési telek oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
(7) Az építési telek hátsókertjében melléképület az oldal- és hátsókerthi telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
(8) Az építési telek hátsókertjében
a) egyéb tárolóépület;
b) mosókonyha;
c) nyárikonyha;
de legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.
(9) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
(10) Ófalu területén lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi -nem helyezhető el. Felvonulási épület kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy az építés ideje alatt legfeljebb az építés befejezéséig.
(11) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

IV. Fejezet

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

23. A beépítésre szánt területek

- 29.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|--------------------------------------|---------|
| a) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| b) Falusias lakóterület | (Lf) |
| c) Településközpont terület | (Vt) |
| d) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| e) Különleges területek | |
| ea) turisztikai terület | (K-Tur) |
| eb) lovassportterület | (K-Lsp) |
- (2) A beépítésre szánt területek építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

24. Kertvárosias lakóterület

- 30.§** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
 - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális;
 - szállás jellegű;
 - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb négy lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó építmény kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként:
 - a) 0 - 3000 m² telekméret esetén legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel;
 - b) 3000 - 4000 m² telekméret esetén legfeljebb 60 m² bruttó alapterülettel;
 - c) 4000 m² telekméret esetén legfeljebb 90 m² bruttó alapterülettel;
 - d) a telek közterületi határvonalától legalább 15 m-re;
 - e) a szomszédos telek építési határvonalától legalább 15,0 m távolságra helyezhető el.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
 - a) trágyatároló;
 - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

25. Falusias lakóterület

- 31.§** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató;
 - d) szálláshely jellegű;
 - e) igazgatási, iroda;
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - h) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
 - (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
 - (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó építmény kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként:
 - a) 0-3000 m² telekméret esetén legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel;
 - b) 3000 - 4000 m² telekméret esetén legfeljebb 60 m² bruttó alapterülettel;
 - c) 4000 m² telekméret esetén legfeljebb 90 m² bruttó alapterülettel;
 - d) a telek közterületi határvonalától legalább 15 m-re;
 - e) a szomszédos telek építési határvonalától legalább 15,0 m távolságra helyezhető el.
 - (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
 - a) kirakatszekrény;
 - b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
 - (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- 32.§** (1) Lf1 építési övezet 8,5 méternél keskenyebb építési telkein a meglévő épület kubatúrán belül újjáépíthető.
- (2) Lf2 építési övezet építési telkein a 31. § (2) bekezdés f)-h) pont szerinti rendeltetésű közhasználatú építmény építése esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%.

26. Településközpont terület

- 33.§** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális,
 - e) sport;
 - f) közösségi szórakoztató;
 - g) kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik közhasználatú rendeltetést is tartalmaz.
- (5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el. Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) állatól, állatkifutó;
 - b) trágyatároló;
 - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein a (2) bekezdés b) - e) pontok szerinti közhasználatú építmény oldalhatáron álló beépítési mód esetén szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18,0 m.
- (6) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság közhasználatú építmény esetében 7,5 m.
- 34.§** (1) Vt1 építési övezet építési telkein
- a) kizárólag a 33. § (2) bekezdés b) - e) pontok szerinti közhasználatú építmény helyezhető el;
 - b) a megengedett legnagyobb épületmagasság templom építése esetén 12,0 méter, sportcsarnok építése esetén 10,5 m.
- (2) Vt1 építési övezetben a műemlék templom telkén
- a) több épület nem helyezhető el;
 - b) tömör kerítés nem létesíthető.

27. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 35.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) vendéglátó;
 - d) igazgatási, iroda;
 - e) szállás jellegű;
 - f) sport;
 - g) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő önálló lakóépület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak a (2) bekezdés a)-f) pont szerinti rendeltetésekkel bővíthető.

- (7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein - Gksz4 építési övezet kivételével - a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el.

- 36.5** (1) Gksz1 építési övezeteinek építési telkein épület részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén is elhelyezhető.
- (2) Gksz3 építési övezet építési telkein a lakóterület építési övezetbe tartozó építési telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- (3) Gksz-3 építési övezetben, lakóterülettel határos telkeken a zajvédelmi határértékeknek a telekhatártól számított 10 méteren belül kell teljesülniük.
- (4) Gksz4 építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.
- (5) Gksz4 építési övezet építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

28. Különleges területek

37.5 Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- | | |
|------------------------|---------|
| a) turisztikai terület | (K-Tur) |
| b) lovassportterület | (K-Lsp) |

29. Különleges terület - turisztikai terület

- 38.5** (1) Különleges terület - turisztikai terület a Szabályozási terven K-Tur jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) turisztikai;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - e) oktatási, egészségügyi;
 - f) sport;
 - g) lakó;
 - h) az a)-g) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben
- a) lakó rendeltetés legfeljebb a létesített bruttó szintterület 30%-án;
 - b) önálló épületként lakóépület kizárólag a (2) bekezdés a)-f) pontok szerinti rendeltetések valamelyikének megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára;
 - c) építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység
 - d) helyezhető el.

30. Különleges terület - lovassport terület

- 39.5** (1) Különleges terület - lovassport terület a Szabályozási terven K-Lsp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lovassport;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) oktatási;
 - e) lakó;
 - f) az a)-g) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (5) Különleges terület - lovassport terület építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

- (6) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteinek építési telkein önálló épületként lakóépület kizárólag a (2) bekezdés a)-d) pontok szerinti rendeltetések valamelyikének megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára helyezhető el.

40.§ K-Lsp1 építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

31. A beépítésre nem szánt területek

41.§ (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Zöldterület
 - aa) Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cb) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület:
 - da) Vízfelszín (Vf)
 - db) Vízbeszerezési terület (Vb)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) Temető (Kb-T)
 - eb) Sportterület (Kb-Sp)
 - ec) Lovassport terület (Kb-Lsp)
- f) Közlekedési és közműterület
 - fa) Közúti (KÖu)

(2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

32. Zöldterület

42.§ (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.

(2) Zöldterület övezetben elhelyezhető épület

- a) pihenést és testedzést szolgáló,
- b) a terület fenntartásához szükséges

rendeltetést tartalmazhat.

33. Védelmi erdőterület

43.§ (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

34. Általános mezőgazdasági terület

44.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető épület

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;
- c) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- d) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
- e) lakó

rendeltetést tartalmazhat.

- (3) Má1 övezet telkein lakóépület csak a (2) bekezdés a)-d) pontjai szerinti rendeltetést tartalmazó épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető. Lakóépület legfeljebb a megengedett 2%-os beépítettség 50%-án helyezhető el. Lakóépület alapterülete legfeljebb 200 m² lehet.
- (4) Má1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 30 ha (300.000 m²) összterületű. A birtoktest esetében a 2%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont). A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1 ha (10.000 m²). A birtokközpont telkén a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke 20%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 m, a terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke 20%.
- (5) Má2 övezetben birtokközpont nem alakítható ki, különálló lakóépület nem helyezhető el.
- (6) Má3 övezetben épület nem helyezhető el.

35. Kertes mezőgazdasági terület

- 45.5** (1) A kertés mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és gyümölcsstermesztés, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység területe.
- (2) Kertés mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető épület
- a) kertészeti termelés;
 - b) szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertés mezőgazdasági terület övezet telkein kizárólag egy épület és egy terepszint alatti építmény helyezhető el.
- (4) Kertés mezőgazdasági terület övezeteiben épület csak a legalább 60%-ban szőlő-, gyümölcs- és kertészeti műveléssel hasznosított telken helyezhető el.
- (5) Mk2 övezetben épület nem helyezhető el.

36. Vízgazdálkodási terület

- 46.5** (1) Vízgazdálkodási területek a következők:
- a) Vízfelszín övezete (Vf)
 - b) Vízbeszerezési terület övezete (Vb)
- (2) A Szabályozási terven Vf jellel jelölt övezet az álló- és folyóvizek, öntöző- és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (3) A Szabályozási terven Vb jellel jelölt övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (4) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- (5) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

37. Különleges beépítésre nem szánt terület

- 47.5** Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- a) temető (Kb-T)
 - b) sportterület (Kb-Sp)
 - c) lovassport terület (Kb-Lsp)

38. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető

- 48.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetben harangtorony, harangláb, kápolna építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

39. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület

- 49.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezeteiben elhelyezhető épület sport és sportépítményeket kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.

40. Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület

- 50.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület a Szabályozási terven Kb-Lsp jellel jelölt övezet, amely a lótartáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület övezeteiben elhelyezhető épület
- a) lótartáshoz kapcsolódó,
 - b) vendéglátó,
 - c) szálláshely szolgáltató,
 - d) idegenforgalmi,
 - e) bemutató,
 - f) oktatási
 - g) lakó,
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kb-Lsp1 övezet telkein lakóépület csak a (2) bekezdés a)-f) pontjai szerinti rendeltetést tartalmazó épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető. Lakóépület legfeljebb a megengedett 3%-os beépítettség 50%-án helyezhető el.
- (4) Kb-Lsp1 övezet telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

41. Közlekedési terület

- 51.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötőtpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

- 52.§** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Szár Község helyi építési szabályzatáról szóló 1/2006. (II.25.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.
- 53.§** Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1A, SZT-1B, SZT-2)
 2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások
 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

Szár, 2020.

Polgármester

Jegyző

Kihirdetve:
Szár, 2020.

Jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A 2/2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv

2. MELLÉKLET A 2/2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Telekalakítási és beépítési előírások

Kertvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke1	SZ	1000	18	30	30	5,0	50
Lke2	SZ	2500	20	25	25	7,5	50
Lke3	SZ	2500	20	25	25	6,0	50

SZ szabadon álló

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf1	O	700	16	30	30	5,0	40
Lf2	O	1000	16	25*	25	5,0	45

O oldalhatáron álló

* Lásd 32.§.

Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	O	900	16	50	50	6,0	20
Vt3	O	800	16	40	40	6,0	25

O oldalhatáron álló

Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz1	SZ	5000	50	50	50	9,5	20
Gksz2	SZ	10.000	40	40	40	9,5	20
Gksz3	SZ	5000	40	40	40	7,5	20
Gksz4	SZ	2500	30	40	40	6,0	20

SZ szabadon álló

Különleges terület - Turisztikai terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Tur1	SZ	2000	25	30	30	5,0	40

SZ szabadon álló

Különleges terület - Lovassport terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Lsp1	SZ	20.000	50	40	40	7,5	40

SZ szabadon álló

Beépítésre nem szánt területek

Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alap-területe (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Zkk-1	SZ	-	-	-	2	-	80%	2	4,5 m
Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Má1	SZ	-	30.000	-	2	800	-	1,5	6,0 m
Má2	SZ	-	20.000	-	5	-	-	5	7,5 m
Má3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mk1	O	1500	-	12	3	45	-	10	3,5 m
Mk2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vf	-	-	-	-	10	-	-	-	-
Vb	-	-	-	-	10	-	-	-	-
Kb-T1	SZ	5000	-	-	1	-	-	-	4,5
Kb-Sp1	SZ	15.000	-	-	2	-	70	-	4,5
Kb-Lsp1	SZ	10.000	-	-	3	-	-	-	4,5
KÖu	SZ	-	-	-	5	-	-	5-	5,0

3. MELLÉKLET A 2/2020. (II.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Elővásárlási joggal érintett területek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	025/1-3; 025/5; 025/7-12; 025/15-23; 025/25	külterület	Ingatlanvagyon-gazdálkodás, ingatlanfejlesztés, építési telkek kialakítása.
2.	460	belterület, Rákóczi Ferenc utca	közhasználatú építmény kialakítása

4. MELLÉKLET A 2/2020. (II.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

09/1, 08/1-2, 05/1-2, 02/15, 357/3

FÜGGELÉKEK

1. függelék Művi értékvédelem

1.1. Országos védelem

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények és műemléki környezetük

Műemlék					Műemléki környezet	
Ssz	Név	Cím	Hrsz	Azonosító	Hrsz	Azonosító
1.	Római katolikus templom (Keresztelő Szent János)	Rákóczi utca	470	3796	437, 438, 439, 469, 471, 318, 319, 320, 321, 322, 323	22342
2.	Plébániaház	Rákóczi u. 43.	471	3798	437, 438, 439, 318, 469, 470, 472, 478/2	22344
3.	Lakóház	Rákóczi u. 23.	460	3797		
4.	Gazdasági épület	Rákóczi u. 23.	460	15457		

2. függelék Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Ssz.	Azonosító	Név	Hrsz
1.	21710	Dózsa György utca 24.	65, 66, 63, 64, 071/8, 071/5, 071/1, 06/1, 070
2.	22351	Ágacska-hegy	071/8, 074
3.	54143	Római katolikus templom és környéke	470, 438, 439

3. függelék Természetvédelem

3.1. Országos jelentőségű természetvédelmi terület (Vértesi Tájvédelmi Körzet)

099, 092/1-3, 094, 096, 097 hrsz-ból 82,9 ha (a 30G, 30J, 30K, 30NY2, 30TN1, 30TN2, 31A, 31B, 31C, 31D, 31E, 31F erdőrészek), 098 hrsz-ból 2,3 ha (az E235919-N606753, E235908-N606761 EOY koordinátájú töréspontok által meghatározott határvonaltól dél-nyugatra eső rész)

Ebből fokozottan védett:

097 hrsz-ból 18,6 ha (a 31C, 31F erdőrészek)

3.2. Ex lege védett területek

- Kereszthegyi-forrás (048/54 hrsz)
- Óvoda közti forrás (4 hrsz)
- három névtelen forrás (065/4, 099 hrsz-ú telken 2 db)

3.3. Natura 2000 területek

Vértes

056/4, 063/5, 076, 077, 079, 080, 081, 082, 084/1, 084/2, 084/3, 084/4, 084/5, 084/6a, 084/6b, 085/1, 085/2, 085/3, 086, 087, 088, 089, 090, 092/1, 092/2, 092/3, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 0100, 0101, 0102