



**SZÁR**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA**

Partnerségi egyeztetési tervdokumentáció

2022. február

Felelős tervező:

Bodó Beáta TT 07-0368

településtervező

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK  
HÉSZ rendelet módosítás

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Bodó Beáta  
településtervező TT 07-368

Bodó Beáta

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Szár Község Képviselő-testületének  
..... sz. rendelete  
Szár Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében 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 42/A. § (2) bekezdés szerinti állami főépítési eljárásban részt vevő Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2017. (VII.3) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Szár helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 2/2020.(II.24.) rendelet (a továbbiakban: Rendelet) kiegészül az alábbi 26/A §-al:

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

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

2.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult államigazgatási ügyekben kell alkalmazni. Folyamatban levő, még el nem bírált kérelmek esetében amennyiben építendő számára kedvezőbbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

Németh Norbert  
Polgármester

Dr. Berkovics Gergely  
jegyző

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### *A módosítás leírása*

Szár Község Önkormányzata döntött arról, hogy a helyi építési szabályzatot (HÉSZ) módosítani kell. A módosítás során az előkert méretét kell pontosítani azon telkeket érintően, melyek feltárása a 601/1 és az 57 hrsz utakról történik.

### *A terv módosításának egyeztetése*

A helyi építési szabályzat módosítása településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (1) bekezdés d) pontja alapján a Korm. rendelet 42/A. §-ában foglaltak szerinti állami főépítési eljárás keretén belül történik.

### *Tervi előzmények*

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

A terveknek összhangban kell lenni a jogszabályi hierarchiában magasabb rendű jogszabályokkal, tervekkel.

Az alátámasztó munkarészek csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletességre figyelemmel készülnek.

### *Vizsgálat a tervezett módosításokra vonatkozóan*

#### *Helyi építési szabályzat és szabályozási terv*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) egyéb övezet esetében: 5,0 m.

(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.

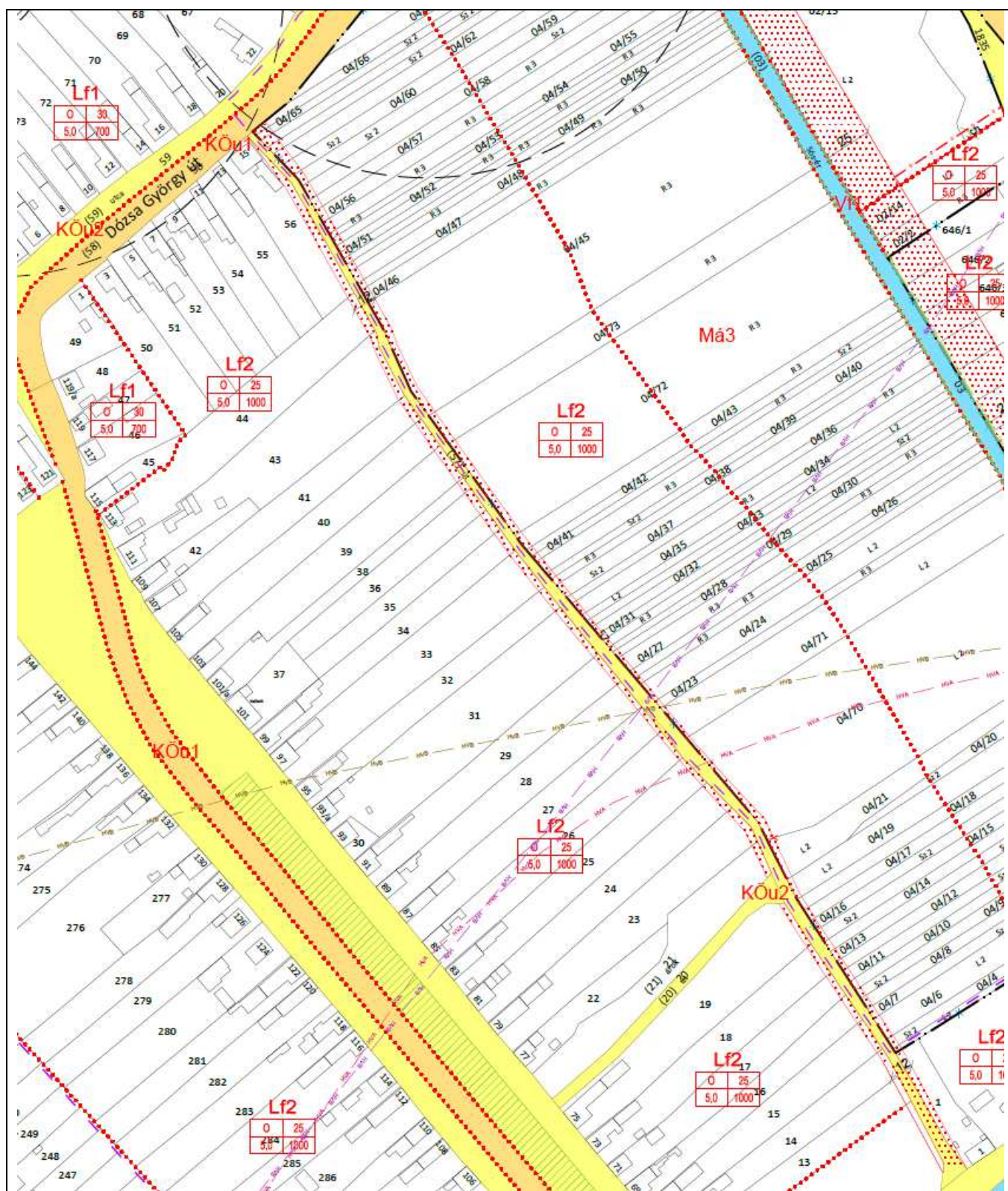
27. § (1) Az építési telek hátsókertje az épületmagasság értéke de legalább 6,0 m, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(2) Fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mélysége legalább 1,0 méter vagy olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.”

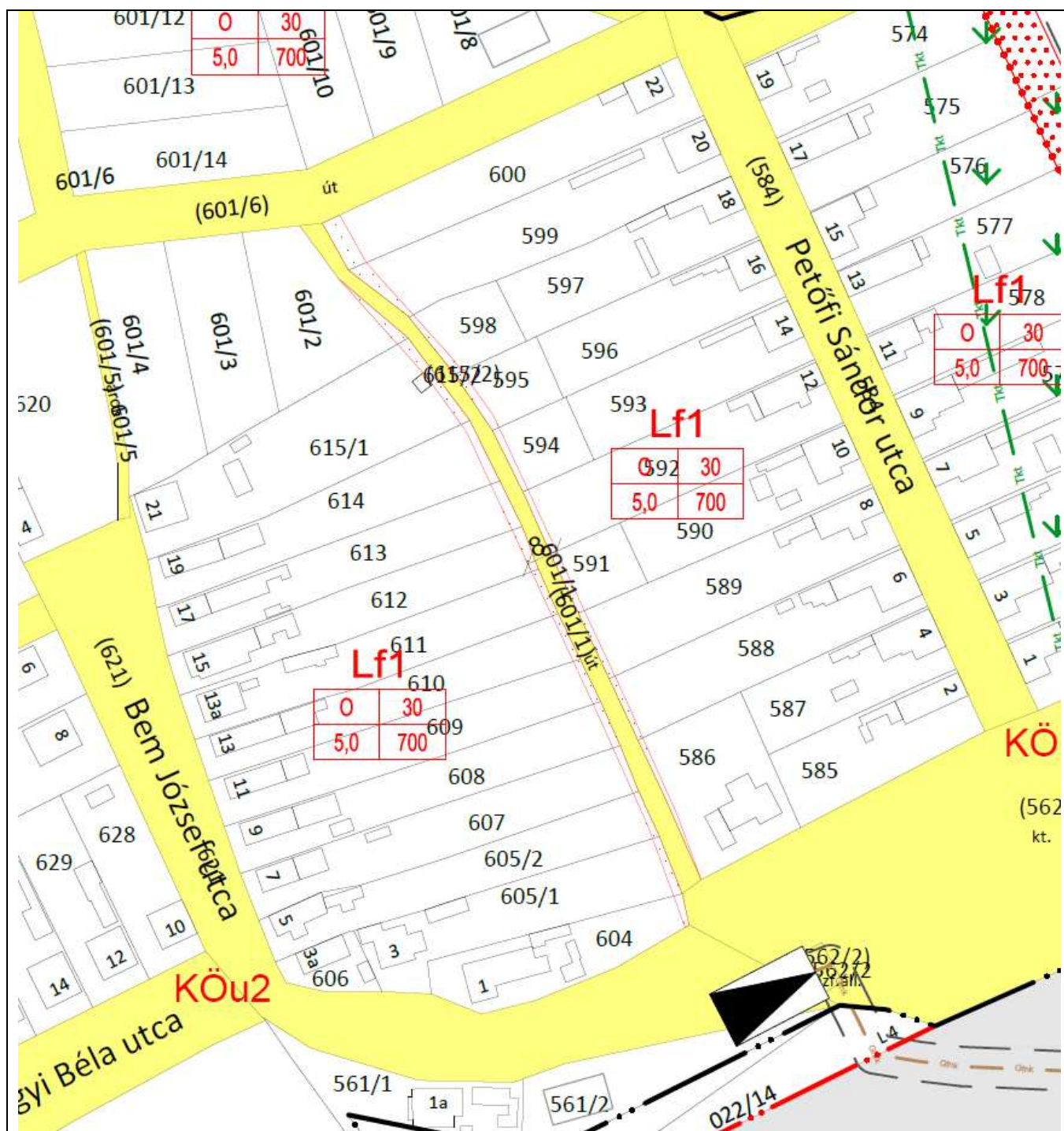
Száron a belterületi településrészen a közlekedési területek a meglévő lakóterületek és a tervezett fejlesztési területek megközelítésére alkalmasak. A 2020-ban elfogadott szabályozási terv nem tartalmaz szabályozási vonalat. Néhány önkormányzati út esetében az útról megközelíthető telkekre „a telek be nem építhető része” jelölés került. Ezzel egy későbbi utcaszélesítés lehetősége megmarad, azonban a szabályozással ellentétben a tulajdonosokra és az önkormányzatra nézve nem jelent kötelező útlejegyést és telekalakítást a telek be nem építhető részeként feltüntetett jelölés.

Szár településen az így jelölt utak:

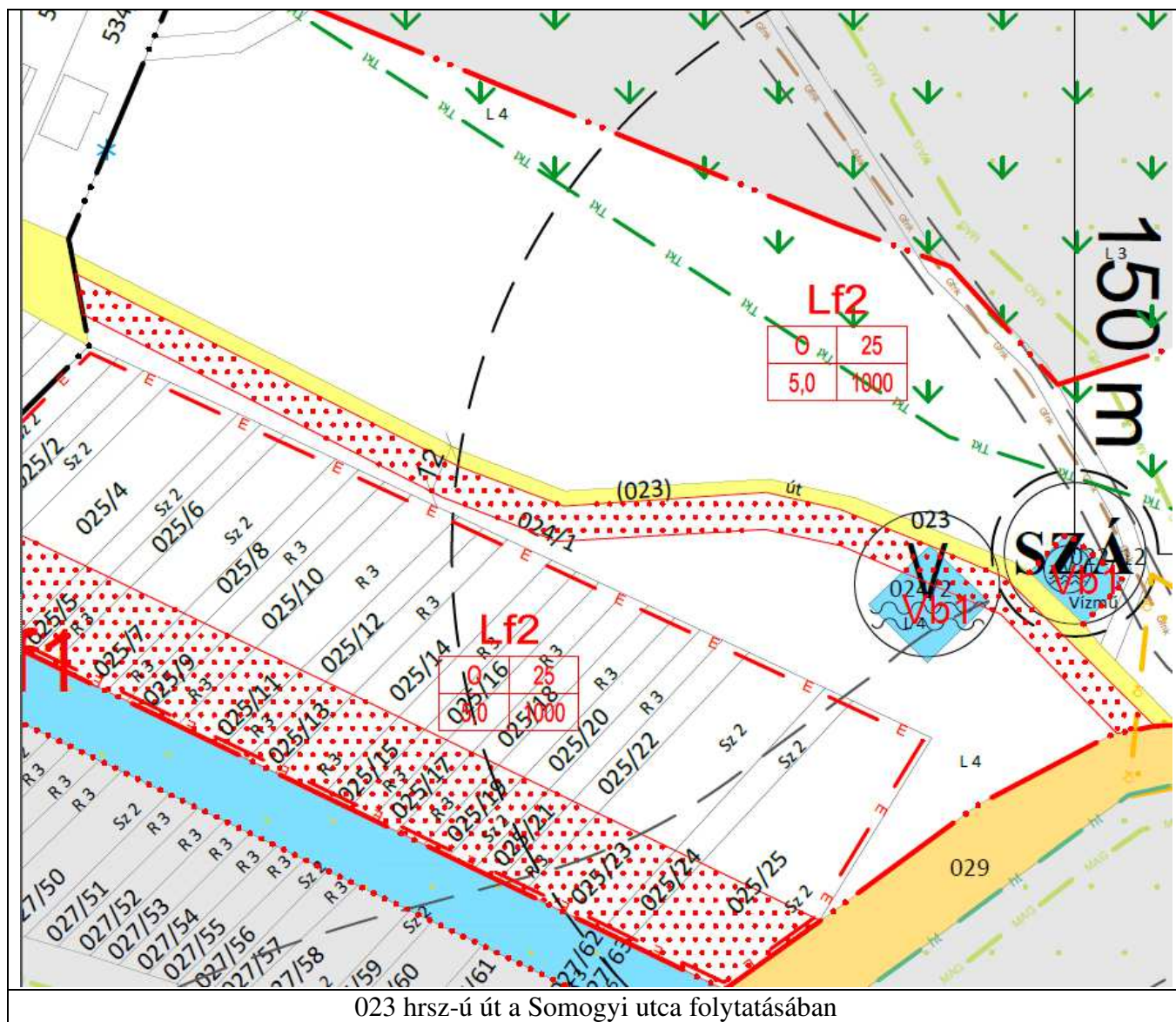
- az 57 hrsz-ú út, mely a Rákóczi utca észak-keleti részén a telkek vége és a külterületi lakó fejlesztési terület közötti húzódik (tervezett szélessége 12 m)
- a 601/1 hrsz-ú, mely a Bem József és Petőfi utcák között húzódik (tervezett szélessége 8 m)
- 023 hrsz-ú út a Somogyi utca folytatásában kijelölt lakó fejlesztési területek feltáró útja (tervezett szélessége 12 m)



57 hrsz-ú Rákóczi utca észak-keleti részén a telkek végén húzódó út szabályozási terve



601/1 hrsz-ú, mely a Bem József és Petőfi utcák között húzó út szabályozási terve



Annak érdekében, hogy ezen utacról megközelíthető telkekre vonatkozó előkert szabályok egyértelműek és azonosak legyenek, a HÉSZ-ban az előkert szabályokat ki kell egészíteni.

A 601/1 hrsz-ú út mellett több olyan meglévő, már kialakított telek is található, melyek beépítése csak akkor lehetséges, ha az előkert legkisebb mérete kisebb 5 méternél. Az erről az útról megközelíthető telkek előkert mérete 1 m.

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

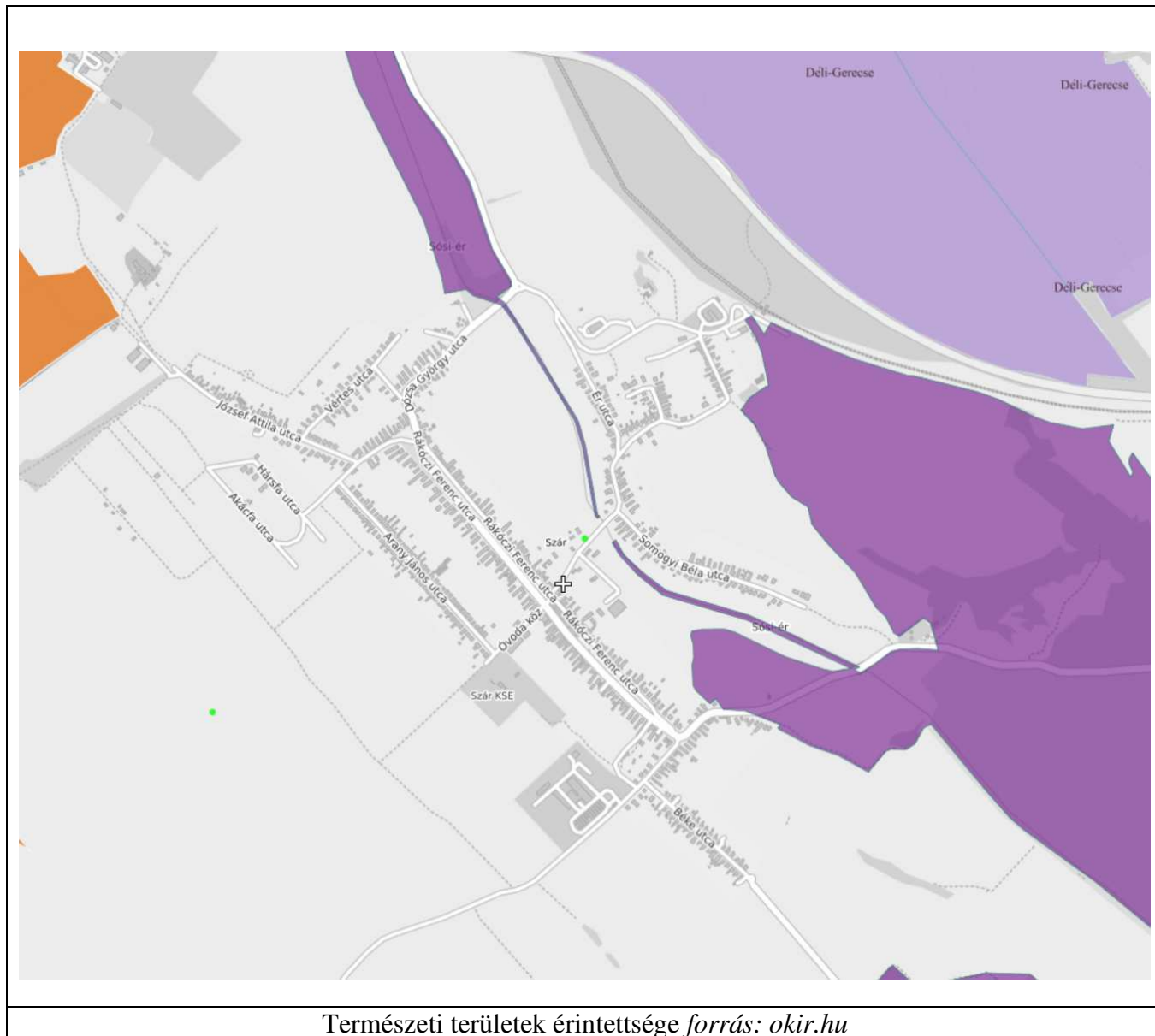
(2) A 601/1 hrsz-ú úttal határos telkek előkert mérete 1 m.”



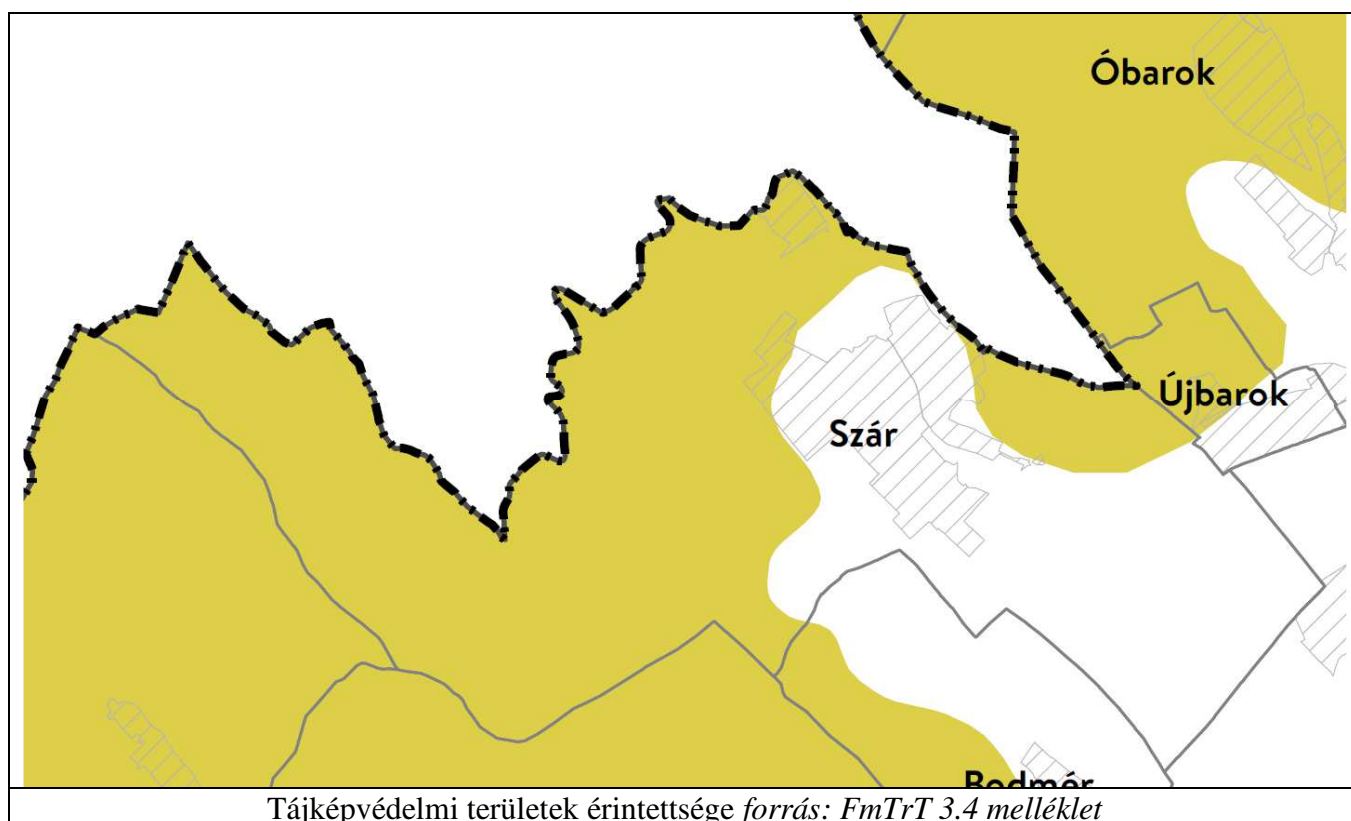
## Tájrendezés, környezetalakítás

A tervezett változtatás beépítésre szánt területen történik.

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



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



### *Biológiai aktivitás érték számítás*

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

### *Közlekedési javaslat*

A tervezett módosítás az építési telken belüli épületek elhelyezési lehetőségét változtatja meg a telkek megközelítésére és a közlekedési hálózatra vonatkozóan változást nem jelent. A közlekedési alátámasztó munkarész kiegészítése nem vált szükségessé.

### *Környezeti hatások elemzése*

#### **Részletes szakmai indoklás a tervmódosítás jelentőség hatásának eldöntéséhez.**

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a módosításra vonatkozóan egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti külön környezeti értékelés nem készül. A környezeti vizsgálati eljárásban történő környezeti értékelés készítését az önkormányzat, mint a terv kidolgozója előzetesen nem tartja szükségesnek.

Tekintettel arra, hogy jelen terv véleményezése állami főépítési eljárásban történik, a partnerségi egyeztetéssel egyidőben a véleményezési anyag egyidejű megküldésével tájékoztatja a környezet védelméért felelős szerveket az önkormányzat arról, hogy környezeti értékelés készítését előzetesen nem tartja szükségesnek. Egyúttal az alábbi tájékoztatás mellett kikéri a tekintetben véleményüket, hogy a módosítás következtében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

*A terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához a alábbiakat kell figyelem venni.*

A tervezett módosítás a két utcáról megközelíthető telkekre vonatkozóan az előkert meghatározása érdekében történik.

*A változtatás beépítésre szánt területet érint, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik*

*A tervezett változtatás következtében lehetővé váló tevékenységek nem befolyásolnak más tervet vagy nincsenek hatással másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;*

*A tervezett változtatás nem vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak.*

*Nincs jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.*

A várható környezeti hatások

a) településszerkezeti változással jár, de a változtatás környezeti hatása elenyésző

b) a tervmódosítás célja a HÉSZ módosítása annak érdekében, hogy az érintett telkek esetében az építési hely meghatározása az általános szabályoktól eltérően történhessen.

c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága nem változik, a módosítás speciális építési telkeket érint. A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, a területek közművesítése megoldott, illetve megoldható.

d) a várható környezeti hatások

- időtartama a terv időtávlatában véglegesnek mondhatóak, azok nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást,
- az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják,
- területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érinti a módosítás,
- a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, országosan védett természeti területtel, Natura 2000 területtel. Nem érintettek továbbá önkormányzati rendelettel megállapított helyi természetvédelmi területet sem.

Mindezeket figyelembe véve megállapítható, hogy a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár, ezért környezeti értékelés lefolytatása nem indokolt.

### *Közművesítési javaslat*

A tervezett módosítások közművesítési igénnyel nem járnak, a műszaki infrastruktúra hálózatot nem érintik.

### Hírközlés:

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

### Örökségvédelem

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

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

#### A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása

##### Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata

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



#### Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) szerint a következők:

11.§ A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai,

nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertés mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása: a módosítás során a településszerkezeti terv nem változik.

### **Új beépítésre szánt terület kijelölés:**

**MATrT 12. § (1)** Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

### ***A megfelelés igazolása:***

*Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.*

**MATrT 14. § (1)** Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékait, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító-vezeték térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

#### 15. §

##### (2) A településrendezési tervekben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

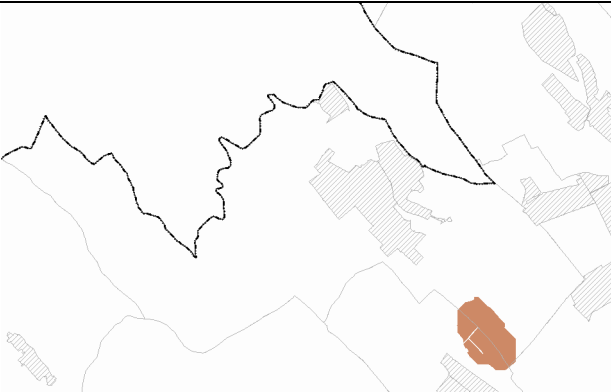
#### Megfelelés igazolása:

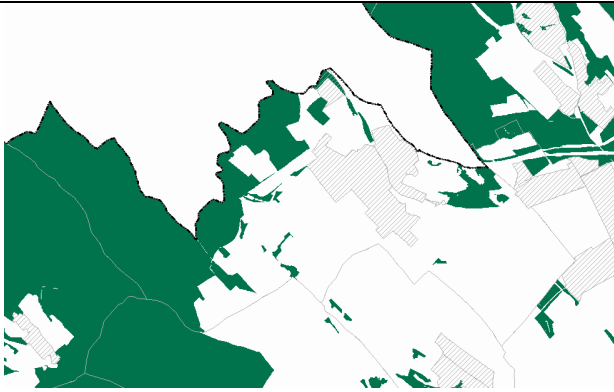
A Műszaki infrastruktúra hálózatokat a tervezett módosítások nem érintik.

#### Országos övezetek lehatárolása

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

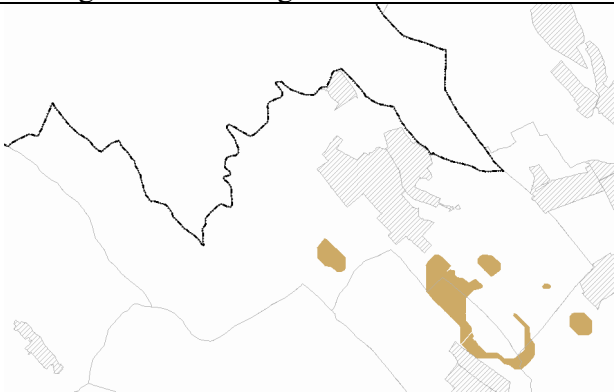
Országos övezet kivágata az új FmTrT szerint	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	<p><b>Ökológiai hálózat magterületének övezete</b>  <b>MATRT 25. §-a szerint:</b>  <b>az övezetet érintően a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</b>          új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.          A kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p>

	<p>Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
<b>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</b>	Az övezet nem érinti Szár területét.
<b>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete</b>	Az övezet nem érinti Szár területét.
	<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</b> <b>MATRT 28. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetben új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A módosítás nem érinti az övezet területét.</p>

	<p><b>Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint</b></p> <p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p> <p>A módosítás nem érinti az övezet területét.</p>
<p><b>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete</b></p>	<p>Az övezet nem érinti Szár területét.</p>
<p><b>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</b></p>	<p>Az övezet nem érinti Szár területét.</p>

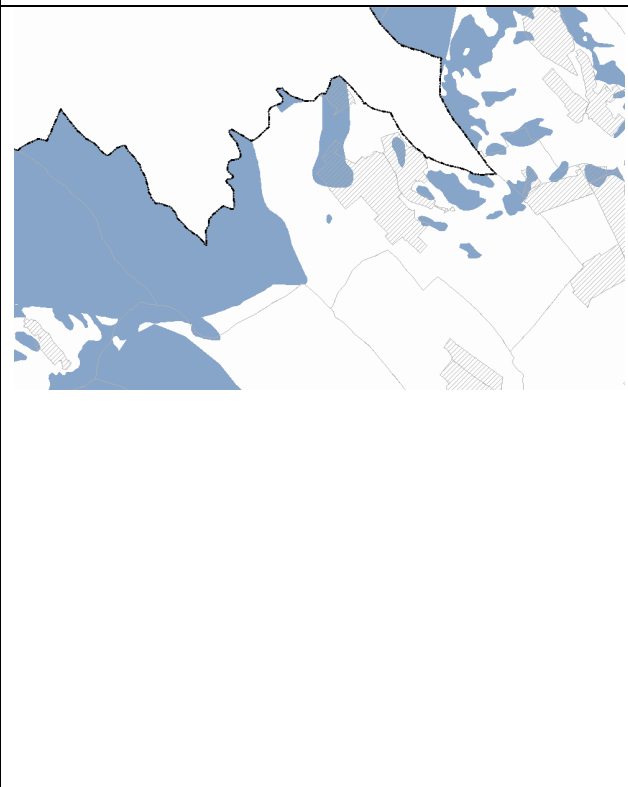
2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

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

<p>Országos övezet kivágata</p>	<p>övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak</p>
	<p><b>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</b></p> <p><b>2. § (1)</b> A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.</p> <p><b>(2)</b> A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatás nem érinti az övezet területét.</p>



	<p><b>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b></p> <p><b>3. § (1)</b> A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> <p>A tervezett változtatás nem érinti az övezet területét.</p>
	<p><b>Tájképvédelmi terület övezete</b></p> <p><b>4. § (1)</b> A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p><i>a)</i> a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p><i>b)</i> a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket</p>

	<p>a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett változtatás érinti az övezet területét.</p>
	<p><b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b></p> <p><b>5. § (1)</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatás nem érinti az övezet területét.</p>
<b>Nagyvízi meder övezete</b>	Az övezet Szár területét nem érinti.
<b>VTT-tározók övezete</b>	Az övezet a FMTrT-ben nem került lehatárolásra

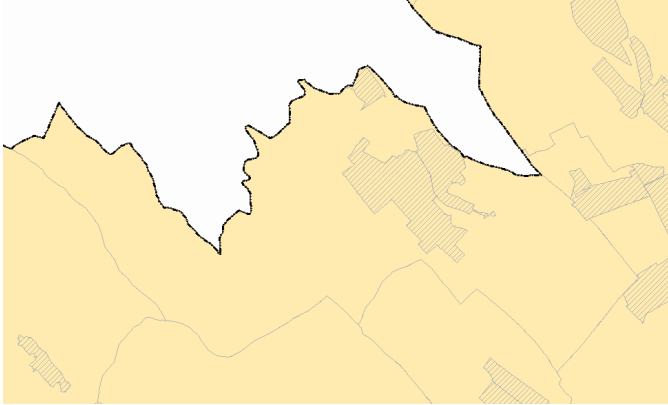
**A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások**

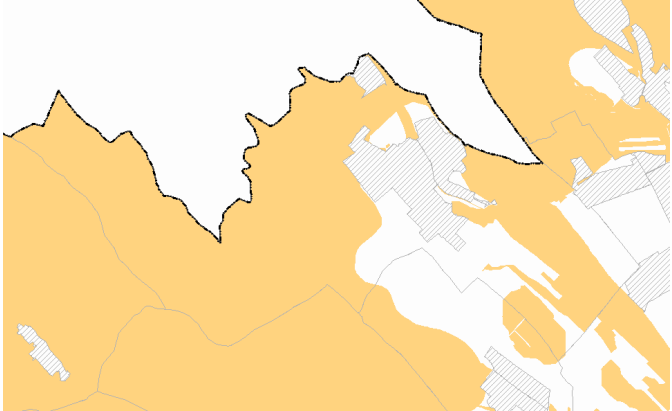
<b>FmTrT szerin az övezet lehatárolása</b>	<b>MvM rendelet előírásai</b>
<b>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</b>	Az övezet Szár területét nem érinti.
<b>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</b>	Az övezet Szár területét nem érinti.

	<p><b>Földtani veszélyforrás terület övezete</b></p> <p><b>11. § (1)</b> A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.</p> <p>(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.</p> <p>A módosítással érintett területek nem érintettek az övezettel. A települést érintő tényleges lehatárolás a településszerkezeti tervben szerepel.</p>

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

<b>FmTrT szerint az övezet lehatárolása</b>	<b>Fm-i önk. rendelet előírásai</b>
<b>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</b>	Az övezet Szár közigazgatási területét nem érinti.

	<p><b>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</b></p> <p><b>9. § (1)</b> A Vértesi Natúrpark településeiben a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítania kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.</p> <p>(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan, számos települést magába foglaló térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem számos egyéb területen is össze kell hangolni.</p> <p>Az övezet Szár közigazgatási területét érinti. A tervezett változtatások az övezeti előírásokkal nem ellentétesek.</p>
<p><b>Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</b></p>	<p>Az övezet Szár közigazgatási területét nem érinti.</p>
<p><b>A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet</b></p>	<p>Az övezet Szár közigazgatási területét nem érinti.</p>
<p><b>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</b></p>	<p>Az övezet Szár közigazgatási területét nem érinti.</p>
<p><b>Majorsági térség övezete</b></p>	<p>Az övezet Szár közigazgatási területét nem érinti.</p>
<p><b>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</b></p>	<p>Az övezet Szár közigazgatási területét nem érinti.</p>

	<p><b>Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete</b></p> <p>15. § (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű ne legyen létesíthető.</p> <p>(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket.</p> <p><b>A módosítás során napelempark kialakítása nem tervezett.</b></p>
---	---

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

Székesfehérvár, 2022. február



Bodó Beáta  
településtervező