

## ELŐTERJESZTÉS

### Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. június 15-i rendkívüli ülésének 5. napirendi pontjához

**Tárgy: Településfejlesztési döntés, településtervezési és településrendezési szerződés jóváhagyása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Weribel Kft., Fáyköd Petra, Fáyköd Péter és Lajtai Roland 2021. december 7-én kérelemmel (1. melléklet) fordult önkormányzatunkhoz, hogy a Helyi Építési Szabályzat kerüljön módosításra telkeik jobb beépíthetősége érdekében.

A kérelemmel érintett **883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 883/40, 883/41, 879, 855, 856, 861 hrsz.-ú** ingatlanok a Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelete (**HÉSZ**) alapján „**Lke3**” kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik, ahol

- a kialakítható legkisebb teleknagyság: 2500 m<sup>2</sup>
- a beépítés módja: szabadonálló
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25 %
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6 m

A kérelemmel érintett **857, 880 hrsz.-ú** ingatlanok a **HÉSZ** alapján „**Lke2**” kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik, ahol

- a kialakítható legkisebb teleknagyság: 2500 m<sup>2</sup>
- a beépítés módja: szabadonálló
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25 %
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m

A kérelmezők az ingatlanokat (a 861 hrsz.-ú ingatlant kivéve) „**Lke1**” övezetbe kérik sorolni, ahol

- a kialakítható legkisebb teleknagyság: 1000 m<sup>2</sup>
- a beépítés módja: szabadonálló
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 5 m

A kérelmezők a 861 hrsz.-ú ingatlant „**Lke2**” övezetbe kérték átsorolni.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatával és módosításával jelentős tervezési és egyéb költségek merülnek fel, a döntés pedig jelentősen befolyásolja a településünk fejlődését.

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 8/2022. (I.18.) határozatával a kérelemben szereplő ingatlanok területére vonatkozó településrendezési eszközök felülvizsgálatáról szóló döntést az érintett ingatlanok víziközművel történő ellátásával és a megközelítést biztosító utakkal kapcsolatos egyeztetések lezárásáig elhalasztotta.**

Fáyköd Péter, valamint Bedő Tamás, Lajtai Roland, Fűrész Zoltán, Szabó Sára, Gál Ildikó, Gál Andrea, Szökéné Letovai Irén Magdolna, Fáyköd Petra, Cserny Éva Katalin, Kovácsné Székely Judit Magdolna 2022. májusában megkereséssel (**2. melléklet**) fordultak

önkormányzatunkhoz, hogy a tulajdonukban álló Szár **857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 855, 856, 861** hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában a Helyi Építési Szabályzatban és szabályozási tervben szereplő övezeti besorolás, és közútként szabályozott területek kerüljenek felülvizsgálatra.

A kérelmezők mellékelték a **3. melléklet**ként csatolt telepítési tanulmánytervet.

A kérelmezők vállalták, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatával és módosításával kapcsolatos tervezési és egyéb költségeket finanszírozzák.

*Az újabb kérelmek már nem tartalmazzák a 883/40, 883/41 hrsz.-ú ingatlanokat, a 861 hrsz.-ú ingatlant pedig már nem Lke2, hanem a többihez hasonlóan Lke1 övezetbe kérik átsorolni.*


A településrendezési eszközök felülvizsgálatára és módosítására településtervezési és településrendezési szerződést kell kötni. A tervezési költségek viselését a Weribel Kft. (költségviselő) vállalta, a Pomsár és Társai Építész Iroda Kft. (Városov Péter tervező) ajánlata alapján 2.700.000.- Ft + áfa értékben.


Tekintettel arra, hogy önkormányzatunk nem rendelkezik főépítésszel, javaslom, hogy a jelen eljárásra megbízott önkormányzati főépítész megbízási díját is vállalja át a módosítást kezdeményező költségviselő.

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

Szár, 2022. június 14.

Tisztelettel:

  
**Németh Norbert**  
polgármester



## HATÁROZATI JAVASLAT

### Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének ... /2022. (VI. ....) határozata településrendezési eszközök felülvizsgálatáról

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Szár 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 855, 856, 861 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközöknek a fejlesztési cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv szerinti módosítását, az érintett ingatlanok Lkel építési övezetbe sorolását azzal, hogy a módosítás valamennyi költségét a kérelmezők viselik, és felhatalmazza a polgármestert a kérelmezőkkel és a településtervezővel kötendő településtervezési és településrendezési szerződés kidolgozására, jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2022. június 30.

Felelős: Németh Norbert polgármester

Szár Önkormányzat  
2066 Szár, Rákóczi Ferenc u. 68.

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem

Szár Község Önkormányzata!

SZÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

2021 DEC 07.	Szám: 52/3817
2021 DEC 14.	Szám: 52/2541-1
: Dr. B. G. Mell:	

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Testületi Tagok!

Személyes megbeszélésünket követően az alábbi kérelmünket kívánjuk beadni.

A Szár Vértespanoráma lakópark Lke2 és Lke3-as építési övezetbe tartozó telkek esetében a telektulajdonosok és az Önkormányzat közösen arra az álláspontra jutott, hogy átminősítés szükséges a családi házak építésére alkalmas telkek kialakításához, amelyre a legnagyobb igényt tapasztaljuk.

A település jellege, annak környezete a családi házak építését helyezi előtérbe. Méghozzá a fiatal családok fészekrakó programját, a CSOK és egyéb hitelek igénybevételével. Ezek az építetők nem tudnak és nem kívánnak 2500 m<sup>2</sup> telkeket vásárolni a lakásépítésükhöz elegendő 1000 m<sup>2</sup> helyett. Nem beszélve arról, hogy a hitelintézeteknél is, ezzel kapcsolatban megkötések vannak.

Jelenlegi építési előírásokkal pont ezeket vásárlókat zárjuk ki. Illetve a nagyobb telkekre beruházók akarnak 2-4 lakásos iker, vagy társasházakat építeni, ami az önálló életminőséget rontja.

A tulajdonukban lévő telkekre ezúton kérjük a T. Hivataltól, hogy a testület minél előbb hozzon határozatot a HÉSZ módosításáról és rendeljék meg azt az alábbiak építési előírások szerint :

Lke1 övezetbe való átsorolás:

Hrsz: 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 883/40, 883/41, 879, 855, 856.

Lke2 övezetbe pedig a 861 hrsz.-ú teleket.

Kelt: Budapest, 2021.12.02.

Tisztelettel:

Weribel Kft.

Fáyköd Petra

Fáyköd Péter

Lajtai Roland

1. l. sz.

18/1

2. melléklet

Jejv



A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL.

AVDH SIGN



Azonosító: EPAPIR-20220221-14346

<b>Küldő</b>		<b>Dátum:</b>	2022.02.21
<b>Viselt név:</b>	FÁYKÖD PÉTER ATTILA	<b>Hivatkozási szám:</b>	
<b>Születési név:</b>		<b>Azonosító:</b>	EPAPIR-20220221- 14346
<b>Anyja neve:</b>		<b>Témacsoport azonosító:</b>	ONKORM_IGAZGA TAS
<b>Születési hely:</b>		<b>Témacsoport neve:</b>	Önkormányzati igazgatás
<b>Születési idő:</b>		<b>Ügytípus azonosító:</b>	ONK_TELEPULEST ERV
<b>Nem természetes személy neve:</b>	Weribel Kft	<b>Ügytípus neve:</b>	Településtervezési ügyek
<b>Nem természetes személy adószáma:</b>	26321859		

**Címzett**

SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
2066, Szár  
Rákóczi utca 68

**Tárgy:**

Településfejlesztési javaslat

SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Frk	Szám
2022.02.21	SZ/627
Ikj	Szám
	SZ/626-1
Üi	Mell.
2022. MÁRC. 07.	
Dr. B. S.	

Tisztelt Polgármester Úr!

2022.02.18-i személyes egyeztetésnek megfelelően mellékeljük nyilatkozatunkat.

Tisztelettel: Fáyköd Péter - Weribel kft ügyvezető ig., tulajdonos

Fáyköd Petra tulajdonos

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl lenyomata
Faykod_Petra_Faykod_Peter_Weribel_Szari_Onkormanyzat_telepulesfejlesztési_javaslat_2022_02_21_alairt.pdf	664.4 kB	KRX/OCD/Payload/ID-2	F3DC49AC28F09B95EE59A96FAD5AF4AFE0806EC808BE314D5E18B472F88098B9



AVDH SIGN

Szár, Községi Önkormányzat  
Szár, Rákóczi Ferenc utca 102.

Németh Norbert polgármester Úr részére  
Tárgy: településfejlesztési javaslat

Tisztelt Polgármester Úr!

2022. 02. 18-i személyes egyeztetésünknek megfelelően, alulírott felek egyetemesen, az alábbi felajánlást szeretnénk tenni az Önkormányzat részére. Figyelembe véve a község településfejlesztési érdekeit, az általunk (Weribel Kft, Fáyköd Péter, Fáyköd Petra, Lajtai Roland ) 2021.12.02-án kezdeményezett (Hrsz: Szár 857, 880, 883/11/12/15/16/40/41, 879, 855, 856, 861) HÉSZ módosítást, a folyamatban lévő közmű fejlesztést és átadást, illetve fejlesztendő a község lakos megtartó képességét, szeretnénk felkínálni az Önkormányzat részére térítésmentes átadásra 1.1 hektár területet, mely a Szár Hrsz Szár 09/1 alatt található, mint közcélú adományt.

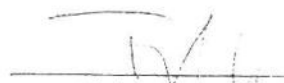
Továbbá, elősegítve a Szári lakosok helyben maradását, 5 db, legalább 1.000 m<sup>2</sup>-es belterületi telek ingatlan kedvezményes megvásárlását biztosítjuk Száron a 2022-es évben. A kedvezmény mértéke: a mindenkori nyilvánosan elérhető meghirdetett árból 10%, melyet kizárólag szári lakos vehet igénybe.

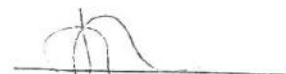
Ezen felül, segítséget nyújtva a falu egészségügyi ellátásához, felkínálunk egy darab, legalább 1.000m<sup>2</sup>-es belterületi telek ingatlant 50%-os vételáron, annak érdekében, hogy azt az Önkormányzat felkínálja, egy a faluba újonnan érkező körzeti orvos részére.

Felajánlásunkat annak érdekében tesszük, hogy a közösen tervezett településfejlesztési feladatok (HÉSZ módosítás, és közmű átadás-átvétel) teljes körűen megvalósuljanak.

Érd, 2022. 02. 21.

  
Weribel Kft.  
Fáyköd Péter  
ügyvezető

  
Fáyköd Péter

  
Fáyköd Petra

Rákóczi

dr. Bekónizs J

2022.06.02.



# DOCUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL



AVDH SIGN

Azonosító:EPAPIR-20220527-4029

Küldő

Dátum:

2022.05.27

Viselt név: BEDŐ TAMÁS

Hivatkozási szám:

Születési név:

Azonosító:

EPAPIR-20220527-4029

Anyja neve:

Témacsoport  
azonosító:

ONKORM\_IGAZGA  
TAS

Születési hely:

Témacsoport neve:

Önkormányzati  
igazgatás

Születési idő:

Ügytípus azonosító:

ONK\_INGATLAN

Ügytípus neve:

Ingatlan ügyek

**Címzett**

SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
2066, Szár  
Rákóczi utca 68

**Tárgy:**

HÉSZ módosítási kérelem hrsz:859

SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Erk: 2022 MÁJ 27. Szám: SZ/1763

Ikt.: 2022 JÜN 10. Szám: SZ/626-2

Üi.: Dr. B J. Mell.:

Szár Önkormányzat

2066 Szár, Rákóczi Ferenc u. 68.

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem

Szár Község Önkormányzata!

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Testületi Tagok!



Személyes megbeszélésünket követően az alábbi kérelmünket kívánjuk beadni.

A Szár Vértespanoráma lakópark Lke2 és Lke3-as építési övezetbe tartozó telkek esetében a telektulajdonosok és az Önkormányzat közösen arra az álláspontra jutott, hogy átminősítés szükséges a családi házak építésére alkalmas telkek kialakításához, amelyre a legnagyobb igényt tapasztaljuk.

A település jellege, annak környezete a családi házak építését helyezi előtérbe. Méghozzá a fiatal családok fészekrakó programját, a CSOK és egyéb hitelek igénybevételével. Ezen építetők többsége nem tud és nem is kívánnak 2500-5000 m<sup>2</sup> telkeket vásárolni a lakásépítésükhöz elegendő 1000 m<sup>2</sup> helyett.

Jelenlegi építési előírásokkal pont ezeket vásárlókat zárjuk ki. Illetve a nagyobb telkekre beruházók akarnak 2-4 lakásos iker, vagy társasházakat építeni, ami az önálló életminőséget rontja.

A tulajdonukban lévő telkekre ezúton kérjük a T. Hivataltól, hogy a testület a 2022 májusi gyűlésen hozzon határozatot a HÉSZ módosításáról és rendeljék meg azt az alábbiak építési előírások szerint :

Lke1 övezetbe való átsorolás:

Hrsz: 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 telkek.

Kelt: Budapest, 2022.05.23.

Tisztelettel:

Bedő Tamás

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl lenyomata
Hrsz_859_telek_HE SZ_modositasi_kere leem_20220523.pdf	4.4 MB	KRX/OCD/Payload/I D-2	C46555C8526BA8E DC60BAF26A60420 B4D9046E99EC722 87F5CCAF62E5D60 B4E5

Szár Önkormányzat  
2066 Szár, Rákóczi Ferenc u. 68.

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem

Szár Község Önkormányzata!

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Testületi Tagok!

Személyes megbeszélésünket követően az alábbi kérelmünket kívánjuk beadni.

A Szár Vértesspanoráma lakópark Lke2 és Lke3-as építési övezetbe tartozó telkek esetében a telektulajdonosok és az Önkormányzat közösen arra az álláspontra jutott, hogy átminősítés szükséges a családi házak építésére alkalmas telkek kialakításához, amelyre a legnagyobb igényt tapasztaljuk.

A település jellege, annak környezete a családi házak építését helyezi előtérbe. Méghozzá a fiatal családok fészekrakó programját, a CSOK és egyéb hitelek igénybevételével. Ezen építetők többsége nem tud és nem is kívánnak 2500-5000 m2 telkeket vásárolni a lakásépítésükhöz elegendő 1000 m2 helyett.

Jelenlegi építési előírásokkal pont ezeket vásárlókat zárjuk ki. Illetve a nagyobb telkekre beruházók akarnak 2-4 lakásos iker, vagy társasházakat építeni, ami az önálló életminőséget rontja.

A tulajdonukban lévő telkekre ezúton kérjük a T. Hivataltól, hogy a testület a 2022 májusi gyűlésen hozzon határozatot a HÉSZ módosításáról és rendeljék meg azt az alábbiak építési előírások szerint :

Lke1 övezetbe való átsorolás:

Hrsz: 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 telkek.


Kelt: Budapest, 2022.05.23.

Tisztelettel:



Bedő Tamás

Hrsz: 859

Dr. Bekvári Gy. 2022.05.30. 



A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL

AVDH SIGN



Azonosító: EPAPIR-20220529-869

Küldő	Dátum:	2022.05.29
Viselt név: LAJTAI ROLAND	Hivatkozási szám:	
Születési név:	Azonosító:	EPAPIR-20220529-869
Anyja neve:	Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:	Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	Ügytípus azonosító:	ONK_INGATLAN
	Ügytípus neve:	Ingatlan ügyek

#### Címzett

SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
2066, Szár  
Rákóczi utca 68

#### Tárgy:

HÉSZ módosítási kérelem

SZÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

Érk.: 2022 MÁJ. 3 U Szám: 51/1776

Ikt.: 2022 MÁJ. 3 U Szám: 51/626-3

Üi.: Dr. B. G Mell.:

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Testületi Tagok!

A Vértespanoráma lakópark HÉSZ módosításával kapcsolatosan történt korábbi egyeztetések alapján az alábbi kérelmet kívánom beadni.

A Szár Vértespanoráma lakópark Lke2 és Lke3-as építési övezetbe tartozó telkek esetében a telektulajdonosok és az Önkormányzat közösen arra az álláspontra jutott, hogy átminősítés szükséges a családi házak építésére alkalmas telkek kialakításához, amelyre a legnagyobb igényt tapasztaljuk.

A település jellege, annak környezete a családi házak építését helyezi előtérbe. Még hozzá a fiatal családok fészekrakó programját, a CSOK és egyéb hitelek igénybevételeivel. Ezen építetők többsége nem tud és nem is kíván 2500-5000 m<sup>2</sup>

telkeket vásárolni a lakásépítésükhöz elegendő 1000 m2 helyett.

Jelenlegi építési előírásokkal pont ezeket vásárlókat zárjuk ki. Illetve a nagyobb telkekre beruházók akarnak 2-4 lakásos iker, vagy társasházakat építeni, ami az önálló életminőséget rontja.

A tulajdonomban lévő telkekre ezúton kérem a T. Hivataltól, hogy a testület a 2022. májusi vagy soron következő gyűlésen hozzon határozatot a HESZ módosításáról és rendeljék meg azt az alábbiak szerint:

Lke1 övezetbe való átsorolás: Hrsz: 855, 856 telkek.

Kelt: Budapest, 2022.05.27.

Tisztelettel és köszönettel,

Lajtai Roland

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl lenyomata
HESZ_kerelem_20220527.pdf	1021.3 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	A274A4E0717222E C9476FA0F006379 1F1E4BF6F39E66A 84EA3FC2E02D2F BD782



AVDH SIGN

Szár Önkormányzat  
2066 Szár, Rákóczi Ferenc u. 68.

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem

**Szár Község Önkormányzata**

**Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Testületi Tagok!**

A Vértespanoráma lakópark HÉSZ módosításával kapcsolatosan történt korábbi egyeztetések alapján az alábbi kérelmet kívánom beadni.

A Szár Vértespanoráma lakópark Lke2 és Lke3-as építési övezetbe tartozó telkek esetében a telektulajdonosok és az Önkormányzat közösen arra az álláspontra jutott, hogy átminősítés szükséges a családi házak építésére alkalmas telkek kialakításához, amelyre a legnagyobb igényt tapasztaljuk.

A település jellege, annak környezete a családi házak építését helyezi előtérbe. Méghozzá a fiatal családok fészekrakó programját, a CSOK és egyéb hitelek igénybevételével. Ezen építetők többsége nem tud és nem is kíván 2500-5000 m<sup>2</sup> telkeket vásárolni a lakásépítésükhöz elegendő 1000 m<sup>2</sup> helyett.

Jelenlegi építési előírásokkal pont ezeket vásárlókat zárjuk ki. Illetve a nagyobb telkekre beruházók akarnak 2-4 lakásos iker, vagy társasházakat építeni, ami az önálló életminőséget rontja.

A tulajdonomban lévő telkekre ezúton kérem a T. Hivataltól, hogy a testület a 2022. májusi vagy soron következő gyűlésen hozzon határozatot a HÉSZ módosításáról és rendeljék meg azt az alábbiak szerint:

Lke1 övezetbe való átsorolás: Hrsz: 855, 856 telkek.

Kelt: Budapest, 2022.05.27.

Tisztelettel és köszönettel:

  
Lajtai Roland

Dr. Balázs G.  
2022.05.31.  
[Signature]

ÉRKEZETT 2022 MÁJ. 31

Szár Önkormányzat  
2066 Szár, Rákóczi Ferenc u. 68.

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat - módosítási kérelem

Szár Község Önkormányzata

SZÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT		HATÁROZAT	
Értk.:	2022 MÁJ 31.	Szám:	52/1824
Ikt.:	2022 JÜN 10.	Szám:	52/626-h
Üi.:	Dr. B. G.	Mell.:	

**Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Testületi Tagok!**

A Szár Vértespanoráma lakópark Lke2 és Lke3-as építési övezetbe tartozó telkek esetében a telektulajdonosok és az Önkormányzat közösen arra az álláspontra jutott, hogy átminősítés szükséges a családi házak építésére alkalmas telkek kialakításához.

Jelenlegi terveinkben egy egyszintes családi ház szerepel, mely nem érné el az Lke1 területi besorolásra érvényes épületmagasságra vonatkozó korlátozást, így az átminősítés nem befolyásolná.

A lakópark kellemesebb környezetéhez jobban hozzájárulna a kisebb családi házak építése a nagyobb társasházak ellenében. Az élhetőbb környezetéért Szárnak szükséges megőriznie falu jellegét, így minden erre irányuló kezdeményezést támogatni szeretnénk. A tulajdonunkban lévő telekre (hrsz.: 883/12) ezúton kérjük az Önkormányzattól, hogy a testület a Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló gyűlésén rendeljék el az Lke1 lakóövezeti besorolást abban az esetben, ha az alábbi telkekre is megtörténik ugyanezen módosítás a Helyi Építési Szabályzat szerint:

Hrsz: 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861.

Kelt: Budapest, 2022.05.31.

Tisztelettel:

[Signature]  
Fűrész Zoltán (883/12)

[Signature]  
Szabó Sára (883/12)

Jegyző

Szár Önkormányzat  
2066 Szár, Rákóczi Ferenc u. 68.

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem

Szár Község Önkormányzata

SZÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érk.: 2022 JÜN 01	Szám: SZ/1857
Ikt.: 2022 JÜN 10	Szám: SZ/626-5
Ül.: Du-3.9	Mell.:

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Testületi Tagok!

Személyes megbeszélésünket követően az alábbi kérelmünket kívánjuk beadni.

A Szár Vértespanoráma lakópark Lke2 és Lke3-as építési övezetbe tartozó telkek esetében a telektulajdonosok és az Önkormányzat közösen arra az álláspontra jutott, hogy átminősítés szükséges a családi házak építésére alkalmas telkek kialakításához, amelyre a legnagyobb igényt tapasztaljuk.

A település jellege, annak környezete a családi házak építését helyezi előtérbe. Még hozzá a fiatal családok fészekrakó programját, a CSOK és egyéb hitelek igénybevételével. Ezen építetők többsége nem tud és nem is kíván 2500-5000 m2 telket vásárolni a lakásépítésükhöz elegendő 1000 m2 helyett.

Jelenlegi építési előírásokkal pont ezeket a vásárlókat zárjuk ki. Illetve a nagyobb telkekre beruházók akarnak 2-4 lakásos iker-, vagy társasházakat építeni, ami az önálló életminőségét rontja.

A tulajdonunkban lévő telkekre ezúton kérjük a T. Hivataltól, hogy a testület a 2022. májusi gyűlésen hozzon határozatot a HÉSZ módosításáról és rendelje meg azt az alábbi építési előírások szerint:

Lke1 övezetbe való átsorolás:

Hrsz: 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 telkek.

Kelt: Budapest, 2022.05.23.

Tisztelettel:

Gál Ildikó és Gál Andrea

Gál Ildikó és Gál Andrea

a 883/11 telek tulajdonosai

Jegyző

Szár Önkormányzat  
2066 Szár, Rákóczi Ferenc u. 68.

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem

SZÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Erk.: 2022 JÜN 01.	Szám: SZ/1858
Ikt.: 2022 JÜN 10.	Szám: SZ/626-6
Ür.: DV-35	Mell.:

Szár Község Önkormányzata!

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Testületi Tagok!

Személyes megbeszélésünket követően az alábbi kérelmünket kívánjuk beadni.

A Szár Vértespanoráma lakópark Lke2 és Lke3-as építési övezetbe tartozó telkek esetében a telektulajdonosok és az Önkormányzat közösen arra az álláspontra jutott, hogy átminősítés szükséges a családi házak építésére alkalmas telkek kialakításához, amelyre a legnagyobb igényt tapasztaljuk.

A település jellege, annak környezete a családi házak építését helyezi előtérbe. Méghozzá a fiatal családok fészekrakó programját, a CSOK és egyéb hitelek igénybevételével. Ezen építetők többsége nem tud és nem is kívánnak 2500-5000 m<sup>2</sup> telkeket vásárolni a lakásépítésükhöz elegendő 1000 m<sup>2</sup> helyett.

Jelenlegi építési előírásokkal pont ezeket vásárlókat zárjuk ki. Illetve a nagyobb telkekre beruházók akarnak 2-4 lakásos iker, vagy társasházakat építeni, ami az önálló életminőséget rontja.

A tulajdonukban lévő telkekre ezúton kérjük a T. Hivataltól, hogy a testület a 2022 májusi gyűlésen hozzon határozatot a HÉSZ módosításáról és rendeljék meg azt az alábbiak építési előírások szerint :

Lke1 övezetbe való átsorolás:

Hrsz: 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 telkek.

Kelt: Budapest, 2022.05.23.

Tisztelettel:

  
Szökéné Letovai Irén Magdolna



Jegyző /fg

Szár Önkormányzat  
2066 Szár, Rákóczi Ferenc u. 68.

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem

SZÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
Erk.	2022 JÜN 01.	Szám	SZ/1859
iki.	2022 JÜN 10.	Szám:	SZ/6267
Üi:	Dr. B. J.	Mell.:	

Szár Község Önkormányzata!

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Testületi Tagok!

Személyes megbeszélésünket követően az alábbi kérelmünket kívánjuk beadni.

A Szár Vértespanoráma lakópark Lke2 és Lke3-as építési övezetbe tartozó telkek esetében a telektulajdonosok és az Önkormányzat közösen arra az álláspontra jutott, hogy átminősítés szükséges a családi házak építésére alkalmas telkek kialakításához, amelyre a legnagyobb igényt tapasztaljuk.

A település jellege, annak környezete a családi házak építését helyezi előtérbe. Meghózza a fiatal családok fészekrakó programját, a CSOK és egyéb hitelek igénybevételével. Ezen építetők többsége nem tud és nem is kívánnak 2500-5000 m2 telkeket vásárolni a lakásépítésükhöz elegendő 1000 m2 helyett.

Jelenlegi építési előírásokkal pont ezeket vásárlókat zárjuk ki. Illetve a nagyobb telkekre beruházók akarnak 2-4 lakásos iker, vagy társasházakat építeni, ami az önálló életminőséget rontja.

A tulajdonukban lévő telkekre ezúton kérjük a T. Hivataltól, hogy a testület a 2022 májusi gyűlésen hozzon határozatot a HÉSZ módosításáról és rendeljék meg azt az alábbiak építési előírások szerint :

Lke1 övezetbe való átsorolás:

Hrsz: 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 telkek.

Kelt: Budapest, 2022.05.23.

Tisztelettel:

  
Fáyköd Petra

Jegyző fe

Szár Önkormányzat  
2066 Szár, Rákóczi Ferenc u. 68.

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem

SZÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
E-k:	2022 JÚN 01.	Szám:	SZ/1860
Ikt.:	2022 JÚN 10.	Szám:	SZ/626-8
Úr.:	Dr. B. J.	Mell.:	

Szár Község Önkormányzata!

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Testületi Tagok!

Személyes megbeszélésünket követően az alábbi kérelmünket kívánjuk beadni.

A Szár Vértespanoráma lakópark Lke2 és Lke3-as építési övezetbe tartozó telkek esetében a telektulajdonosok és az Önkormányzat közösen arra az álláspontra jutott, hogy átminősítés szükséges a családi házak építésére alkalmas telkek kialakításához, amelyre a legnagyobb igényt tapasztaljuk.

A település jellege, annak környezete a családi házak építését helyezi előtérbe. Méghozzá a fiatal családok fészekrakó programját, a CSOK és egyéb hitelek igénybevételével. Ezen építetők többsége nem tud és nem is kívánnak 2500-5000 m2 telkeket vásárolni a lakásépítésükhöz elegendő 1000 m2 helyett.

Jelenlegi építési előírásokkal pont ezeket vásárlókat zárjuk ki. Illetve a nagyobb telkekre beruházók akarnak 2-4 lakásos iker, vagy társasházakat építeni, ami az önálló életminőséget rontja.

A tulajdonukban lévő telkekre ezúton kérjük a T. Hivataltól, hogy a testület a 2022 májusi gyűlésen hozzon határozatot a HÉSZ módosításáról és rendeljék meg azt az alábbiak építési előírások szerint :

Lke1 övezetbe való átsorolás:

Hrsz: 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 telkek.

Kelt: Budapest, 2022.05.23.

Tisztelettel:

  
Csérny Éva Katalin

*Jegyző*

Szár Önkormányzat  
2066 Szár, Rákóczi Ferenc u. 68.

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem

Szár Község Önkormányzata!

SZÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Érk: 2022 JÚN 01.	Szám: SZ/1861
Ikt.: 2022 JÚN 10.	Szám: SZ/626-9
Üi: Dr. B. S.	Mell.:

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Úr, Testületi Tagok!

Személyes megbeszélésünket követően az alábbi kérelmünket kívánjuk beadni.

A Szár Vértesspanoráma lakópark Lke2 és Lke3-as építési övezetbe tartozó telkek esetében a telektulajdonosok és az Önkormányzat közösen arra az álláspontra jutott, hogy átminősítés szükséges a családi házak építésére alkalmas telkek kialakításához, amelyre a legnagyobb igényt tapasztaljuk.

A település jellege, annak környezete a családi házak építését helyezi előtérbe. Méghozzá a fiatal családok fészekrakó programját, a CSOK és egyéb hitelek igénybevételével. Ezen építetők többsége nem tud és nem is kívánnak 2500-5000 m2 telkeket vásárolni a lakásépítésükhöz elegendő 1000 m2 helyett.

Jelenlegi építési előírásokkal pont ezeket vásárlókat zárjuk ki. Illetve a nagyobb telkekre beruházók akarnak 2-4 lakásos iker, vagy társasházakat építeni, ami az önálló életminőséget rontja.


A tulajdonukban lévő telkekre ezúton kérjük a T. Hivataltól, hogy a testület a 2022 májusi gyűlésen hozzon határozatot a HÉSZ módosításáról és rendeljék meg azt az alábbiak építési előírások szerint :

Lke1 övezetbe való átsorolás:

Hrsz: 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 telkek.

Kelt: Budapest, 2022.05.23.

Tisztelettel:

  
Kovácsné székely Judit Magdolna

**Telepítési tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint**

## TARTALOMJEGYZÉK

- > Leírás
- > A hatályos szabályozás (tervlap)
- > Beépítési terv (tervlap)

## 1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- 1.1. Az érintett terület az Arany János utca végén épülő lakóterület dél-keleti része. A módosítandó terület jelenleg is lakóvezetési terület-felhasználásba és építési övezetbe van besorolva.
- 1.2. A tervezési területen kívül eső telkek beépülése elkezdődött, kb. 10 lakóház már áll a távolabbi környezetben. A közművek kivitelezése a teljes területen előrehaladott állapotban van.
- 1.3. A mellékelt beépítési terven ábrázoljuk a tervezett állapotot.
  - > Az érintett terület nagysága – a közterületek nélkül – 39 ezer m<sup>2</sup>.
  - > A geometriai kötöttségek (tömbméretek) miatt a kialakítható építési telkek száma legfeljebb 32 lesz.
- 1.4. A módosítás célja az, hogy
  - > a jelenleg megengedett legkisebb telekméretet 2500 m<sup>2</sup>-ről 1000 m<sup>2</sup>-re,
  - > a megengedett legnagyobb épületmagasságot 6 és 7,5 m-ről 5 m-re csökkentjük,
  - > a beépíthetőséget 25 %-ról 30 %-ra emeljük.
- 1.5. A szabályozási koncepció szerint az Lke-2 és Lke-3 építési övezetbe sorolt ingatlanok
  - > Lke-1 építési övezetbe kerülnek, telkenként legfeljebb két lakás építhető.
  - > A terület teljes közművesítéssel lesz ellátva.
  - > A csapadékvízet nyílt árokban vezetjük a terület legmélyebb keleti sarokpontjáig.
- 1.6. A javasolt beépítés, változás infrastrukturális igénye nem növekszik, mert az összes szintterület várhatóan azonos marad (beépítettség növekszik, magasság csökken)
- 1.7. A javasolt beépítés, változás eredményeként alacsonyabb épületek épülnek. A településképi rendeletben az épületenként legalább két oromfal előírását javasoljuk.
- 1.8. Örökségi vagy környezeti értékek sérülése nem várható.

## 2. A BEÉPÍTÉSI TERV LEÍRÁSA

### 2.1. ÉPÜLETEK

- 2.1.1. Meglévő, megmaradó épületek nincsenek a területen.
- 2.1.2. A tervezett épületeket jellemző tetőfelülnézetükkel ábrázoljuk (piros szín, a tetők hajlásszöge fekete sraffozással jelölve)
- 2.1.3. Valamennyi épület lakás funkciójú. A szabályozásban elő kell írni, hogy mely funkciók helyezhetők el lakás mellett, milyen mértékben (% vagy gk. parkolási vonzat) vagy lakás helyett (azaz az épület egésze más funkciót szolgálhat-e (pl. iroda, kereskedelem, mini bölcsőde, stb.)
- 2.1.4. Jellemző szintszám: földszint + tetőtér (pinceszint is építhető)
- 2.1.5. Az OTÉK által előírt parkolási normát telken belül kell megoldani. Lakástól eltérő funkció esetében telken belül, de kerítésen kívül kell a parkolókat kialakítani.

### 2.2. ZÖLDFELÜLET

- 2.2.1. Az Lke-1 építési övezet zöldfelületi mutatóját kell betartani.
- 2.2.2. Tetőkert építése nem jellemző.
- 2.2.3. A tervezett fasorokat jellemzően az utcák dél-nyugati oldalán alakítjuk ki az útfelület árnyékolása érdekében.
- 2.2.4. A kerti medencék létesülhetnek vízfelületként a tervezési területen. Ezeket az építési helyen belül kell elhelyezni, vízgépészeti berendezéseiket terepszint alatt zajvédelemmel kell megvalósítani.

### 2.3. KÖZLEKEDÉS

- 2.3.1. Önálló gyalogos felület nem épül.
- 2.3.2. Önálló kerékpárút nem épül.
- 2.3.3. Vegyes használatú felületként kell a kiszolgáló utcákat kialakítani.
- 2.3.4. A kör alakú telektömb körül egy irányú forgalmat tervezünk.
- 2.3.5. A felszíni parkolókat telken belül, burkolt felületként, lakásonként legalább egy, legfeljebb két gépkocsi számára kell kialakítani. Nem kötelező épületen belül létesíteni garázst. A tetővel fedett gépkocsi beállók a beépítettségbe beleszámítanak.
- 2.3.6. Kötőtpályás közlekedés nincs a területen

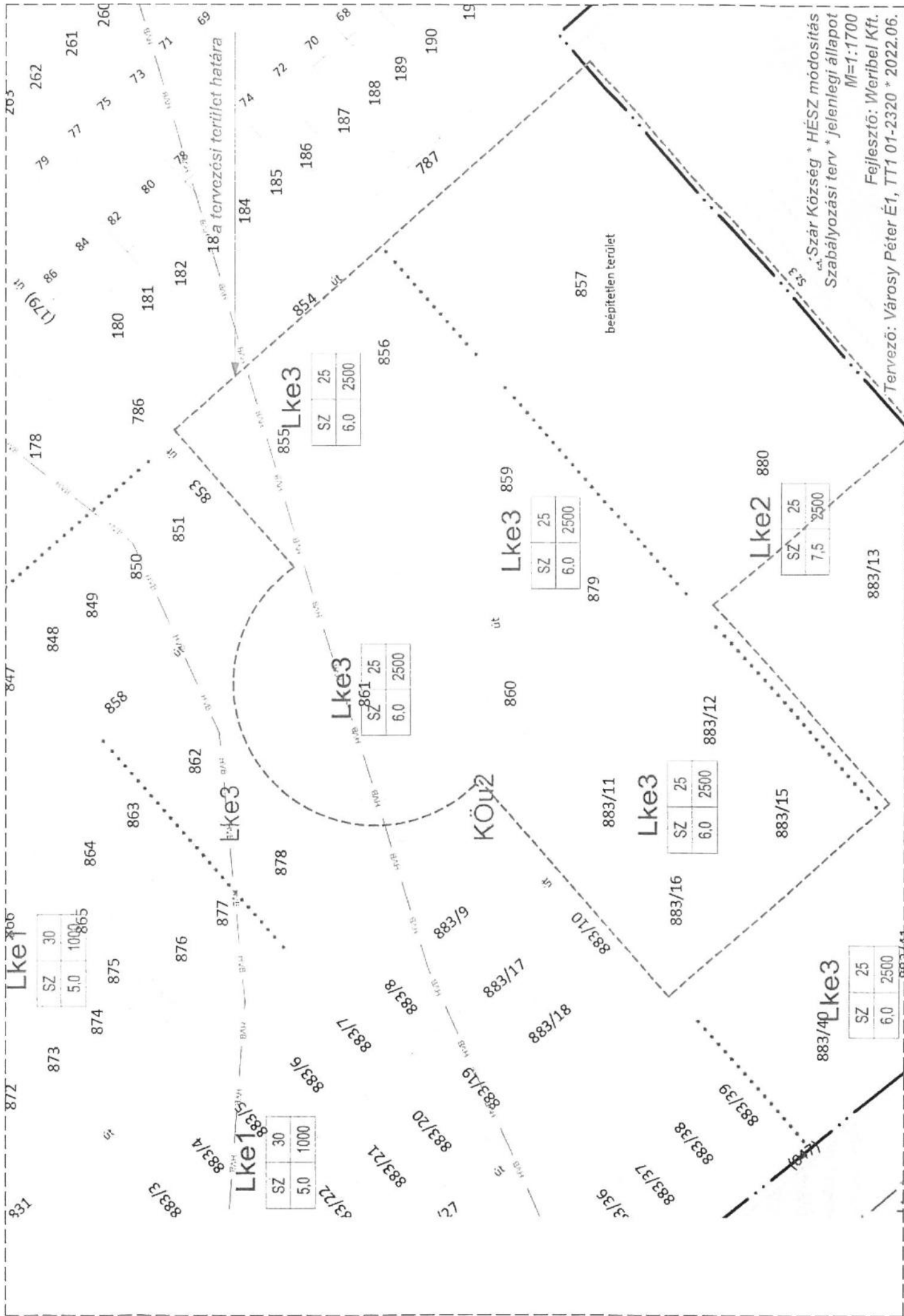
## 2.4. EGYÉB

- 2.4.1. Tervezési terület határát a beépítési terven ábrázoltuk.
- 2.4.2. A javasolt telekhatárokat a beépítési terven ábrázoltuk.
- 2.4.3. Védőtávolságok: hidrológiai B védőidom érinti a területet.
- 2.4.4. A szomszédos területek megjelenítése beépítetlenek.
- 2.4.5. Az utcaneveket a beépítési terven ábrázoltuk.
- 2.4.6. A következő helyrajzi számok érintettek: 880, 855, 856, 857, 859, 879, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16



2.4.7. Házszámok jelen állapotban még nincsenek kiosztva

Városov Péter  
ügyvezető, tervező  
Pomsár és Társai Építész Iroda Kft



Lke1

SZ	30
5.0	1000

Lke1

SZ	30
5.0	1000

Lke3

SZ	25
6.0	2500

Lke3

SZ	25
6.0	2500

Lke3

SZ	25
6.0	2500

Lke2

SZ	25
7.5	2500

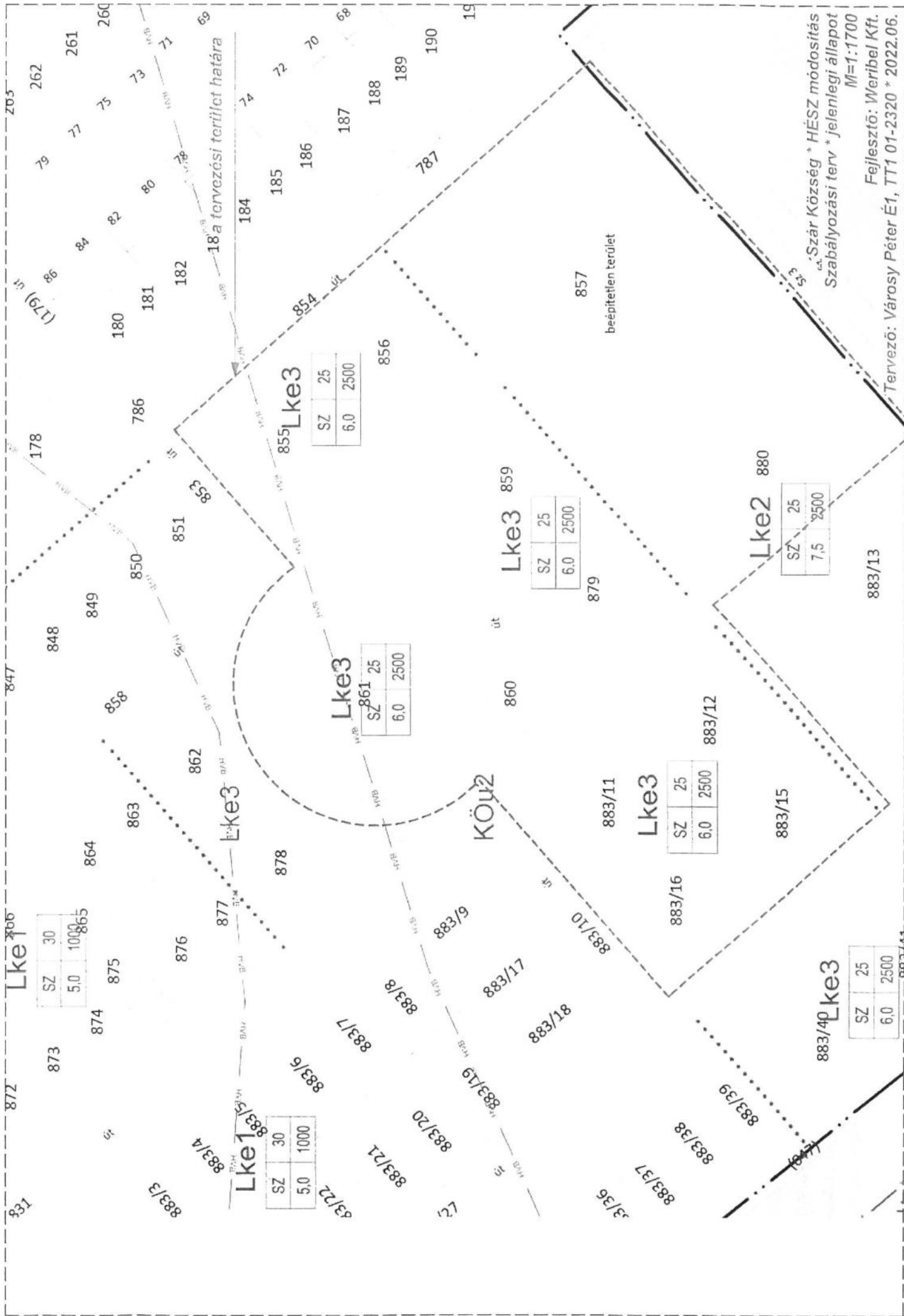
Lke3

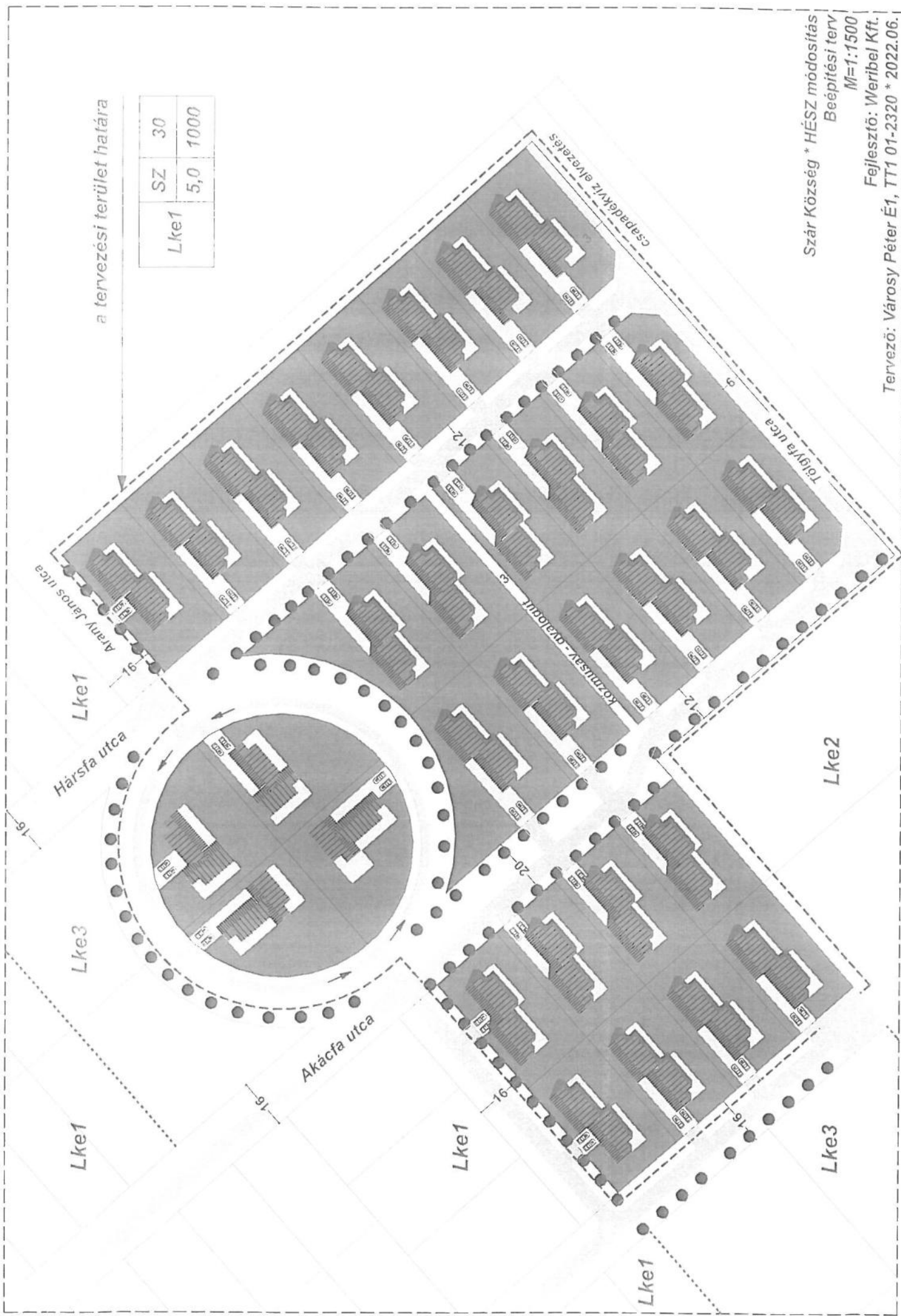
SZ	25
6.0	2500

Lke3

SZ	25
6.0	2500

Köu2





a tervezési terület határa

Lke1	SZ	30
	L	5,0
		1000

Szár Község \* HÉSZ módosítás  
Beépítési terv  
M=1:1500

Fejlesztő: Weribel Kft.  
Tervező: Városov Péter É1, TT1 01-2320 \* 2022.06.