

ELŐTERJESZTÉS

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

2023. június 8-i rendkívüli ülésének

1. napirendi pontjához

Tárgy: Döntés a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó egyeztetési eljárás lezárásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szár 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai és a Weribel Kft., valamint Fáyköd Petra kérelmezték, hogy az „Lke2” és „Lke3” építési övezetben lévő ingatlanok övezeti besorolása nem előnyös, ezért a 2022. június 25-én készült telepítési tanulmányterv alapján az érintett ingatlanok kerüljenek „Lke1” övezeti besorolásba, amelyet Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 98/2022. (X.20.) határozatával támogatott.

Önkormányzatunk és a Weribel Kft., valamint Fáyköd Petra között 2022 októberében településrendezési szerződés jött létre településfejlesztési célok megvalósítása érdekében.

A településrendezési szerződés alapján a Budapest Főváros Városépítési Tervező Korlátolt Felelősségű Társasággal megkötésre került a Szár 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 hrsz.-ú ingatlanok átsorolására vonatkozó településtervezési szerződés, amely alapján elkészült a partnerségi egyeztetési tervdokumentáció (**1. melléklet**).

A véleményezési tervdokumentáció feltöltésre került a www.saar-ujb.hu weboldalra, valamint az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe (E-TÉR), ahol a partnerek véleményezhették a javaslatot.

A tervdokumentációnak a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet (a továbbiakban: R.) egyszerűsített eljárásban történő egyeztetése lezárult.

Az R. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti partnereket (lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek) véleményének kikérése érdekében 2023. május 25-én 16 órától a Szári Közös Önkormányzati Hivatal tanácstermében lakossági fórumot tartottunk, amelyen a módosítás elleni érdemi vélemény, módosítási javaslat nem hangzott el. A lakossági fórumról készült jegyzőkönyvet mellékelem (**2. melléklet**).

Az R. 66.§ (7) bekezdése szerint: „*A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.*”

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy sem az E-TÉR-ben, sem a lakossági fórumon, sem a fórumot követően írásban nem érkezett vélemény, módosítási javaslat.

Az R. 67. § (1) bekezdése szerint az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet. A záró szakaszban az állami főépítész záró szakmai véleményt ad ki a módosítási tervezetről. Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

Az állami főépítész pozitív záró szakmai véleménye esetén a módosítás elfogadására várhatóan még júniusban sor kerülhet.

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

Szár, 2023. június 8.


Németh Norbert
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (.....) határozata**

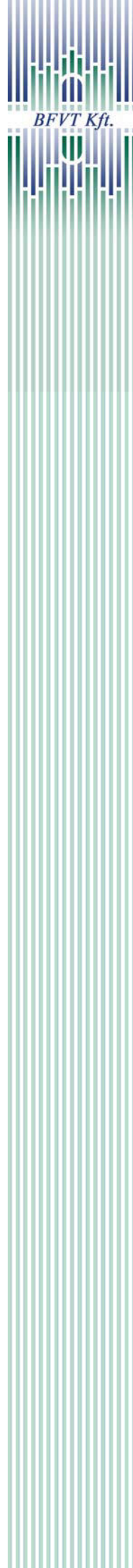
**a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló egyeztetési eljárás véleményezési
szakaszának lezárásáról**

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatnak „a Szár 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 hrsz.-ú ingatlanok átsorolása” tárgyú, Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (1061 Budapest, Andrásy út 10.) által 2023 márciusában készített tervdokumentáció alapján történő módosítására irányuló egyeztetési eljárásnak a véleményezési szakaszát lezárja, a véleményezési tervdokumentációt (vélemények hiányában) nem módosítja és felkéri a polgármestert az egyeztetési eljárás záró szakaszának kezdeményezésére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TEL.: 317-5318



SZÁR KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861

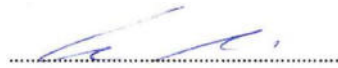
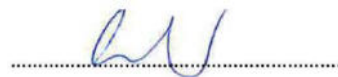
HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK VONATKOZÁSÁBAN

Partnerségi véleményezési dokumentáció

2023. március

SZÁR KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**A 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861****HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK VONATKOZÁSÁBAN****Városrendezés, építészet:**Ökrös László
TT 01-6090**Közlekedés:**Pető Zoltán
Tkö 01-2321

Bátori Gábor

Vízellátás, csatornázás:Szabó Krisztián
TV 01-16166**Energiaellátás, elektronikus hírközlés:**Orosz István
TE, TH 01-67717**Zöldfelület és környezetvédelem:**Niedetzky Andrea
TK 01-5152**Ügyvezető:**

Albrecht Ute

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
BEVEZETÉS.....	3
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	4
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	17
MELLÉKLETEK.....	19

BEVEZETÉS

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 98/2022. (X. 20.) határozatával kezdeményezte a 2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítását a 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 helyrajzi számú telkek vonatkozásában.

A HÉSZ módosításának célja, a 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 helyrajzi számú telkekre tervezett ingatlanfejlesztéseknek megfelelő szabályozási keretek biztosítása építési övezeti átsorolás révén, amelynek érdekében településrendezési szerződés megkötésére került sor az ingatlanfejlesztés megvalósítója és a községi önkormányzat között. A szerződés alapjául a területre készített, a 72/2022. (VI. 29.) határozattal jóváhagyott telepítési tanulmányterv szolgál, amely szerint a területen olyan ingatlanfejlesztés valósulna meg, amelynek során a jelenlegi 2500 m²-es kialakítható legkisebb telekméretű telkeken, 6,0 és 7,5 méter megengedett legnagyobb épületmagassággal és max. 25%-os beépítettséggel megvalósítható 2-4 lakásos társasházak helyett 1000 m²-es telkeken, 5 méter megengedett legnagyobb épületmagassággal és max. 30%-os beépítettséggel önálló családi házak épülhessenek.

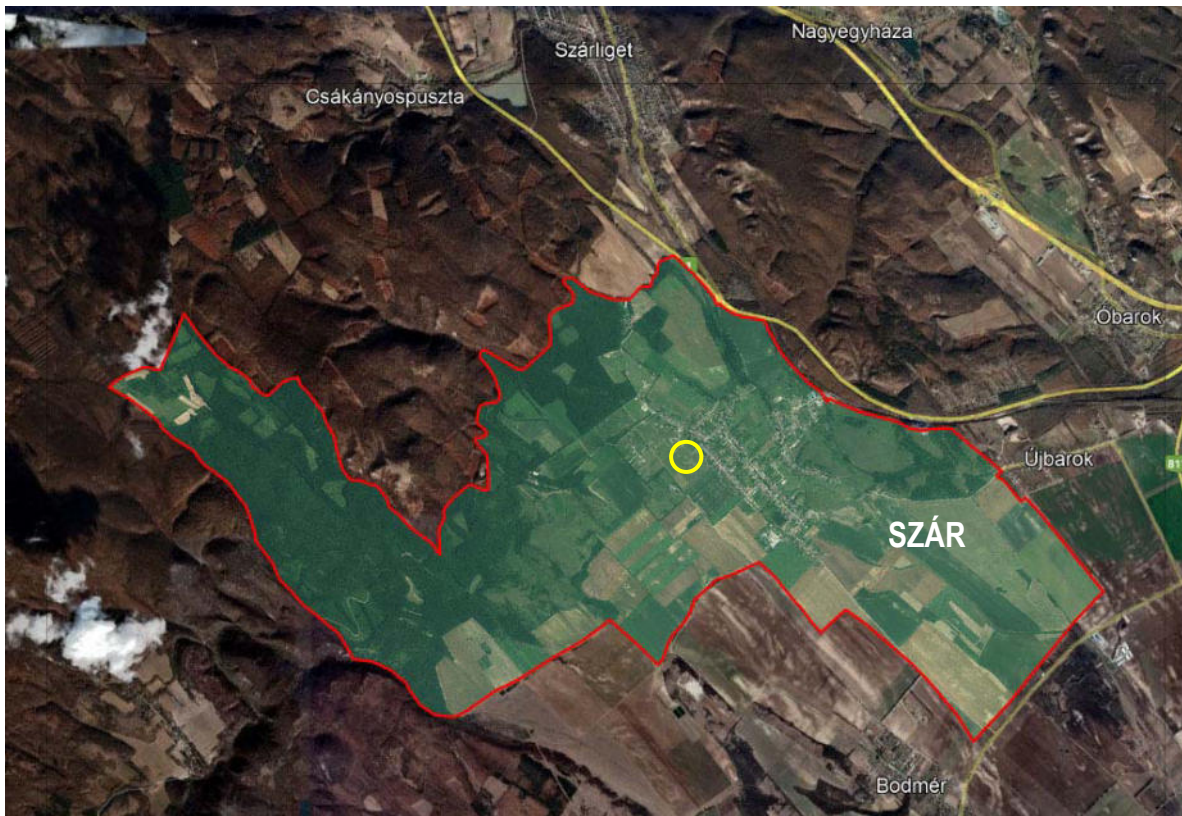
A módosítás során csak a HÉSZ (és melléklete a Szabályozási terv) módosul, a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem történik zöld-, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése. Ebből kifolyólag a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjának értelmében a módosítás egyeztetése az **egyszerűsített** eljárási rend szabályai szerint történik (E-TÉR azonosító: 4743).

Mivel Szár község helyi építési szabályzata 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszköz, ezért a HÉSZ módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.). 45. § (6) bekezdésének értelmében a Trk. településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. A HÉSZ módosítása során a Trk. 16. § (5) bekezdésében előírt **Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat** – a Trk. 3/A. §-a és 11. § (4)-(6) bekezdése szerinti Főépítési feljegyzésben (lásd Mellékletek) foglaltaknak megfelelően – **önállóan, szakáganként nem kerülnek kidolgozásra, kizárólag a tervezési területre vonatkozó és a tervezési feladat (övezetmódosítás) mélységének megfelelő alátámasztás készül.**

A jelen tervmódosítás a Trk., a TTr. és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) rendelkezéseivel összhangban készül.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Az érintett terület bemutatása



A 11 telekből álló tervezési terület Szár község nyugati részén található, a község központjától kb. 1 kilométerre északnyugatra. A község fő közlekedési útjának, tengelyének számító Rákóczi Ferenc utcával az Arany János utca köti össze, míg nyugatra fekvő Pincefalu településrészsel az Akácfa utca. A terület jelenleg beépítetlen; a tervezési területtől északra és nyugatra lévő lakótelkek egy részének beépítése (kb. 10-12 db.) már megkezdődött, a hozzá kapcsolódó közművek kiépítése is folyamatban van. A telkek mindegyike magánszemélyek tulajdonában áll, összterületük 42 556 m².

2. A tervezési feladat meghatározása

Az érintett – 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 helyrajzi számú – telkeket Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2020. (II. 21.) határozatával jóváhagyott településszerkezeti terve (TSZT) kertvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolja, melyhez igazodva a 2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (HÉSZ) olyan Lke2 és Lke3 építési övezeteket jelöl ki, amelyek a

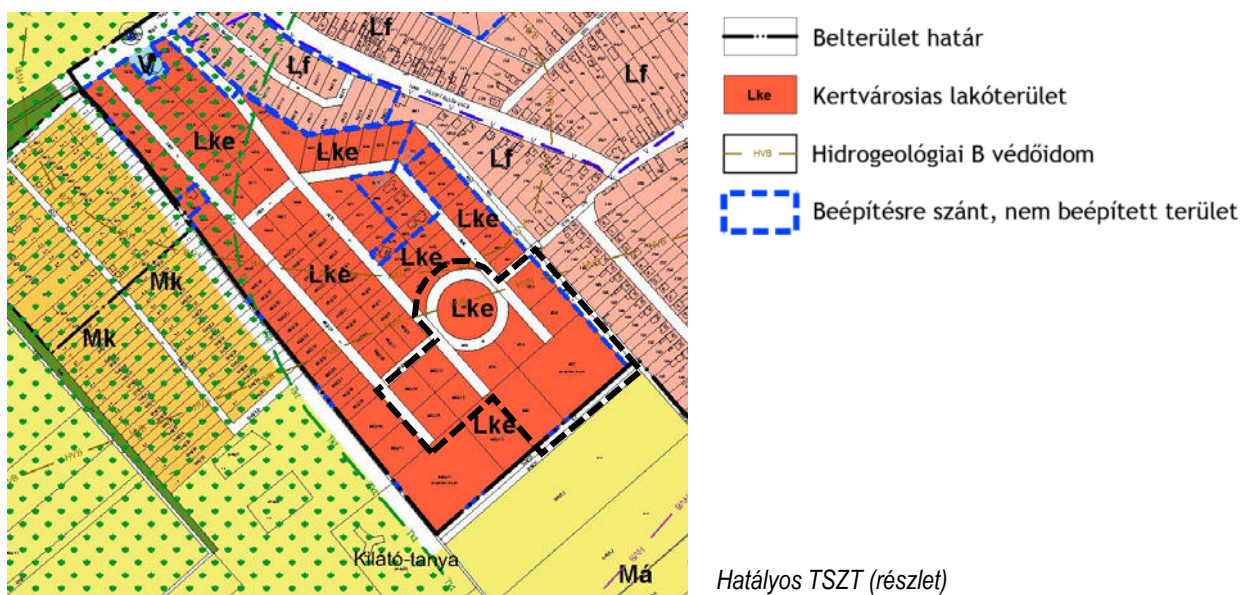
területre tervezett ingatlanfejlesztési kívánalomnak már nem felel meg. A hatályos szabályozás jelenleg 2-4 lakásos társasházak megépítését biztosítja, azonban a fejlesztési igény legfeljebb kétlakásos, önálló családi házak létesítése az ún. Vértespanoráma lakópark megvalósítása érdekében, mivel a tervezési területen lévő, több lakással beépíthető nagyméretű telkek nem illeszkednének a kistéleplési létformához.

A jelen módosítás alapjául szolgáló, a területre készített telepítési tanulmányterv (lásd lentebb) megállapította, hogy a megfelelő szabályozási keretek építési övezeti átsorolás révén biztosíthatók, amelynek eredményeként kisebb méretű telkek alakíthatók ki és az egy telken építhető lakások száma is csökken.

3. Hatályos településrendezési eszközök

Településszerkezeti terv (TSZT)

Szár község hatályos, a 34/2020. (II. 21.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terve a tervezési területet *Kertvárosias lakóterület (Lke)* területfelhasználási egységbe sorolja, valamint fejlesztési területként *Beépítésre szánt, nem beépített területként* is jelöli. Emellett a tervezési területet *vízbázis hidrogeológiai B védőidoma* is érinti.

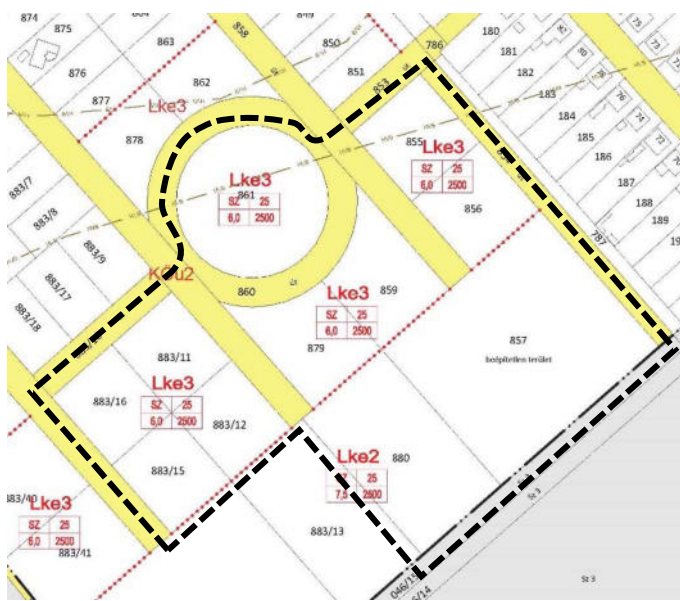


Hatályos TSZT (részlet)

A jelen módosítás során a **TSZT módosítására nem kerül sor.**

Helyi építési szabályzat (HÉSZ)

Szár község hatályos, a 2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának 1. melléklete a Szabályozási terv és jelmagyarázata, amely a tervezési terület telkeit Lke2 (857, 880 hrsz.) és Lke3 (855, 856, 859, 879, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16 hrsz.) építési övezetbe sorolja. Emellett az építési telkek megközelítése, kiszolgálása KÖu2 jelű, *Közlekedési célú közterület – Helyi út területe (egyéb út)* övezeti besorolású – nem önkormányzati vagy állami – tulajdonú telkekről történik.



	Belterület határ	
	Építési övezet/ Övezet határa	
	KÖu2 Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)	
	Hidrogeológiai B védőidom	
	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)
Lke	Kertvárosias lakóterület	

Szabályozási terv (részlet)

A HÉSZ 2. melléklete („Telekalakítási és beépítési előírások”) tartalmazza az építési övezetek, övezetek beépítési paramétereit táblázatos formában, melyek közül a tervezési terület vonatkozásában az alábbiak relevánsak:

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

Beépítésre nem szánt területek

Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A beépíthető telek megengedett legkisebb mértéke (%)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legmagasabb bruttó alapterületi mértéke (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség	Épületmagasság megengedett mértéke (m)
KÖu	SZ	-	-	-	5	-	-	5	5,0

SZ szabadon álló

A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó építési előírásokat a HÉSZ 30. §-a tartalmazza az alábbiak szerint:

„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:

a) lakó;

- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) 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 m telekméret esetén legfeljebb 30 m bruttó alapterülettel;
- b) 3000 - 4000 m telekméret esetén legfeljebb 60 m bruttó alapterülettel;
- c) 4000 m telekméret esetén legfeljebb 90 m 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.”

A beépítési módra és az építési helyre vonatkozóan a fenti 30. § nem tartalmaz rendelkezéseket, ezért e tekintetben a HÉSZ Általános előírásaiban foglaltak az irányadók. A tervezési terület építési övezeteire (is) vonatkozó általános előírások az alábbiak:

„26. §

(...)

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

(...)

(7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 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.

(...)

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

A HÉSZ közlekedéssel és közművesítéssel kapcsolatos, a jelen módosítás által érintett rendelkezései az 5. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció fejezetben kerülnek ismertetésre.

4. Telepítési tanulmányterv megállapításai

A területre 2022 júniusában készült telepítési tanulmányterv (Fejlesztő: Weribel Kft; Tervező: Városov Péter É1, TT1 01-2320) abból a célból, hogy a terület fejlesztési lehetőségeit bemutassa, illetve alapját képezhesse egy, a fejlesztő és az önkormányzat között kötendő településrendezési szerződésnek. A telepítési tanulmánytervet Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 72/2022. (VI. 29.) határozattal fogadta el.

A telepítési tanulmányterv főbb megállapításai a következők:

- kialakítható építési telkek száma legfeljebb 32 lesz, telkenként legfeljebb két lakással,
- jelenleg megengedett legkisebb telekméret 2500 m²-ről 1000 m²-re csökken,
- a megengedett legnagyobb épületmagasság 6 és 7,5 m-ről 5 m-re csökken,
- a beépíthetőség 25 %-ról 30 %-ra nő,
- a jelenleg két (Lke2 és Lke3) építési övezetbe tartozó telkek egységesen Lke1 építési övezetbe kerülnek,
- az utak magánutak lesznek, gépkocsi és gyalogos forgalom számára vegyes használatú úttesttel,
- a terület teljes közművesítéssel lesz ellátva, szükség esetén szolgalmi jog létesítésével,
- a csapadékvíz nyílt árokban kerül elvezetésre,
- a javasolt beépítés, változás infrastrukturális igénye nem növekszik,
- örökségi vagy környezeti értékek sérülése nem várható,
- a parkolást telken belül (lakó rendeltetés), vagy telken belül, de kerítésen kívül (egyéb rendeltetés), burkolt felületen legalább egy, legfeljebb két gépkocsi számára kell kialakítani,
- önálló gyalogos felület és kerékpárút nem épül.

5. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció

A telepítési tanulmánytervben (lásd fentebb) felvázolt fejlesztés megvalósítása érdekében elsősorban **építési övezeti módosítás** szükséges. Az érintett 11 telek – önkormányzattal egyeztetett fejlesztői szándékoknak megfelelően –egységesen, a HÉSZ-ben már szereplő **Lke1** építési övezetbe kerül az alábbiak szerint:

1. 857, 880 helyrajzi számú telek

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

2. 855, 856, 859, 879, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16 helyrajzi számú telek

	Hatályos	Tervezett
Építési övezet:	Lke3	Lke1
Beépítési mód:	szabadonálló	szabadonálló
Kialakítható telek legkisebb megengedett területe (m ²):	2500	1000
Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m):	20	18
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	25	30

Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%):	25	30
Épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	6,0	5,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50	50

A kialakítható telek legkisebb megengedett területe, a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége és az épületmagasság legnagyobb mértéke csökken, a beépítettség mértéke pedig nő a hatályoshoz képest, ezzel lehetővé téve a fejlesztői szándék szerinti családiházak beépítését.

A helyi építési szabályzat rendelkezései

Az övezeti átsoroláshoz, illetve a majdan kialakítandó telkek megközelíthetőségét biztosító – önkormányzati elvárás szerint magánutakkal biztosítandó – közúti közlekedési javaslathoz kapcsolódóan a HÉSZ egyes rendelkezéseinek kismértékű módosítása szükséges.

A módosítások az alábbiak (a törlendő szövegrészek *kékkel áthúzva*, új szövegrészek *pirossal* jelölve):

- Rendeltetési egységek**

Kertvárosias lakóterület

30. §

(...)

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb négy lakó rendeltetési egység helyezhető el, *amennyiben a vonatkozó építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.*

(...)

(8) Lke1 építési övezet építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

A módosítással a létesíthető lakások száma lényegében nem változik: a tervezési területen a hatályos szabályozás szerint maximum 16 telek alakítható ki legfeljebb 4 lakással, míg az átsorolás révén 32 telek lesz kialakítható legfeljebb 2 lakással.

- Magánutak**

A telekalakítás

9. §

(...)

(8) Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete – *amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek – nem lehet kisebb:*

a) 6,0 m-nél,

b) 8 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.

(...)

Közlekedés, parkolás

10. §

(...)

(2) 8 méternél keskenyebb út – *az önálló gyalogos utak kivételével* – csak vegyes használatú útként építhető ki.

(...)

Kertvárosias lakóterület

30. §

(...)

(9) Lke1 építési övezet építési telkein 6 méternél keskenyebb magánút csak gyalogos és kerékpáros út hálózati szerepet tölthet be.

- **Közművek**

Kertvárosias lakóterület

30. §

(...)

(10) Lke1 építési övezet építési telkeinek a szabályozási tervlapon „telek be nem építhető része”-ként jelölt sávjában – közlekedési és közmű építményeken kívül – építmény nem helyezhető el és fa sem ültethető.

A meglévő szennyvízcsatorna karbantartási és fenntartási igényeit, illetve hiba esetén a javíthatóságát biztosítani szükséges, ezért a szennyvízcsatorna tengelyétől mért 1,5 – 1,5 méter sávot szabadon kell hagyni, azt a telek be nem építhető részeként kell feltüntetni. A kijelölt 3 méteres sávon belül a fenntartást akadályozó műtárgy nem helyezhető el, fa nem ültethető.

A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

17. §

(...)

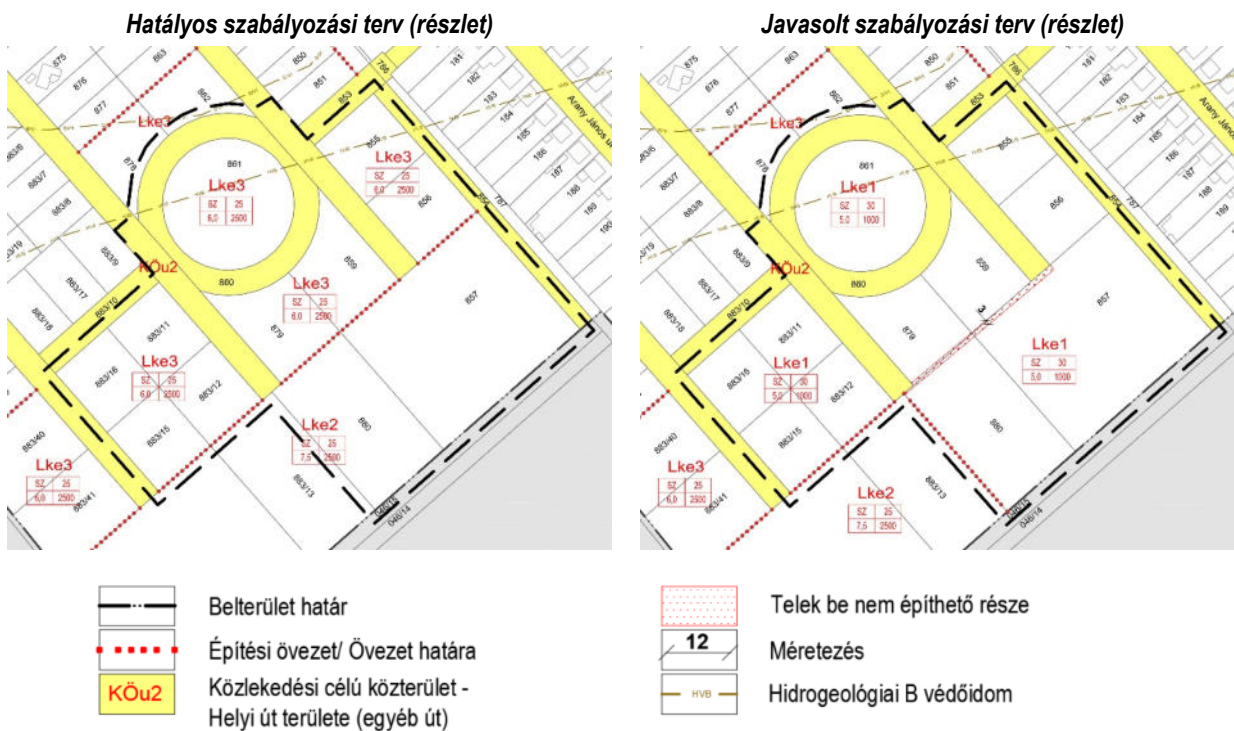
~~(6) A záportárolót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.~~

(...)

A klímaváltozás okozta káros hatások, folyamatok elkerülése miatt javasolt a hatályos építési szabályzat 17. § (6) bekezdés törlése, ugyanis az aszályos, csapadégmentes időszakokban fontos lehet az ingatlanon belül összegyűjtött, adott esetben (pl. gépjárműforgalommal érintett burkolt felületek) megfelelően előtisztított csapadékvizek hasznosítása öntözésre. Az összegyűjtött és elvezetésre nem kerülő csapadékvizek másodlagos hasznosításával az ivóvíz felhasználása is csökkenthető. A hatályos építési szabályzat 17. § (5) és (6) bekezdései nem adnak alternatív megoldást, illetve nem határoznak meg előírást arra vonatkozóan, ha a záportároló túlfolyójából származó csapadékvíznek nincs közterületi befogadója. A vízgazdálkodási célú víztároló részére kialakítandó külön tároló előírásának megszüntetésével csökkenthető így annak helyigénye. Továbbá a csapadékvizek telken belüli hasznosításával csökkenthető lenne a közterületi vízvezető rendszer terhelése.

A Szabályozási terv módosítása

Az övezeti átsorolás miatt módosul az **építési övezet jele** és az **építési övezet határa** jelölés a tervezési területen belül. A 857 és 880 helyrajzi számú ingatlanokon kialakítandó építési telkek feltárása magánutakkal kerül megvalósításra. A két telek északi határánál, a 858 és 1831 helyrajzi számú utak között meglévő szennyvízcsatorna húzódik. Mivel a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapján javasolt magánutak nem kerülnek feltüntetésre, ezért egyszerű telekalakítással bárhogyan létrehozhatók lennének, a község közút- és közműhálózatához való megfelelő kapcsolódás biztosítása érdekében a meglévő szennyvízcsatorna tengelyétől mért 1,5-1,5 méter sáv, amely a szennyvízcsatorna üzemeltethetőségét, fenntartását kívánja biztosítani a kötelező szabályozási elemek közé tartozó **telek be nem építhető része** jelölést kap.



6. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Az új lakóterület telkeinek tervezett zöldfelületi arányát a módosítási javaslat nem érinti. A hatályos szabályozás szerinti, az OTÉK-ban kertvárosias lakóterületre meghatározott paraméternél magasabb, 50%-os legkisebb zöldfelületi mérték megtartásra kerül, amely kedvező a lakókertek kialakítása szempontjából. A közterülethálózat lehetőséget biztosít vonalas zöldfelületi elemek, fasoros zöldsávok létesítésére.

7. Közlekedési javaslatok

Szár község lakóterületeinek a település észak-nyugati oldalán tervezett bővítését a hatályos településszerkezeti terv már kijelölte, az ennek részeként tervezett falusias és kertvárosi építési övezetek közúthálózatát – jellemzően 16 m-es szélességgel – a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapja korábban már meghatározta. A fejlesztési területet meglévő vagy tervezett országos közúti és vasúti közlekedési elem, illetve annak védőtávolsága nem érinti. A 2020 óta hatályos településrendezési eszközök megalapozó munkarészének közlekedési vizsgálata frissítést nem igényel (7 éven belül készült).

A fejlesztési területen építhető lakások száma a rendeltetési egységek számának csökkenése okán nem növekszik (lásd az 5. fejezet Rendeltetési egységek pontja), így a beépítésből várható forgalomterhelés sem emelkedik. Ennek megfelelően a település közlekedési hálózata nem kerül felülvizsgálatra, a 2020. év óta hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarésznek közlekedési javaslata továbbra is megfelelő.

A tervezett lakások rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű elhelyezési kötelezettség mennyiségi normáinak és elhelyezési szabályainak módosítása nem javasolt, továbbra is telken belül egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani. Minden lakáshoz a HÉSZ megalkotásának idején hatályos, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően.

A korábbi állapothoz képest növekvő telekszám és a lejtős terep csapadékvíz elvezetési igénye a közlekedési területek hálózatának a kiterjesztését azonban szükségessé teszi. Az új utca szakaszok az Önkormányzat döntése következtében viszont már nem közterületi, hanem magánút státusszal fognak rendelkezni.

A tervezett építési telkek gépjármű ingatlan kiszolgálását biztosító magánutaknak azonban meg kell felelniük a HÉSZ előírásaiban meghatározott magánutakra vonatkozó szélességnek, biztosítva azon a várható rendszeres és eseti gépjárműforgalom biztonságos közlekedését. A kizárólag a csapadékvíz elvezetését és a közművek elhelyezést biztosító magánutakat önálló gyalogos-kerékpáros útként javasolt kialakítani, a megfelelő minimális szélességgel.

8. Közművesítési javaslatok

Víziközművek

A tervezési területen részben kiépítésre került az ivóvízellátó hálózat. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fejérvíz Zrt. biztosítja. A település az Északi Üzemmnökséghez tartozik. A tervezési területen megjelenő ivóvízigény becsült mennyisége 20 m³/d-ra tehető.

Pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretese a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fejérvíz Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjövahagyás céljából.

A tervezési területen a kiépített ivóvízhálózat D110-es méretű, KPE anyagú. Az ivóvízigény kielégítése érdekében a meglévő rendszer fejlesztése, továbbépítése szükséges. Az egyes telkek ivóvízigényeinek biztosítása érdekében telkenkénti bekötést kell kiépíteni a meglévő, vagy az új ivóvízhálózata történő csatlakozással.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új, telken kívüli ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fejérvíz Zrt. hozzájárulása után történhet.

A vízigények biztosítása mellett szükséges biztosítani a tűzvízigényt is, amely érdekében az oltóvíz biztosítását esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő vízvezetésekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni. Közterületen elhelyezett tűzcsap csak föld feletti kivitelben építhető.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a többlet vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron.

A tervezési területet vízbázis hidrogeológiai B védőidoma érinti. A védőidomra vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

A tervezési területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt Vízhővelételezés-védelmi terület övezete nem érinti.

A tervezési területen részben kiépítésre került a szennyvízelvezető hálózat. szennyvízelvezetést a Fejérvíz Zrt. biztosítja. A település az Északi Üzemmnökséghez tartozik. Szár község az Újbarok szennyvízelvezetési agglomerációba tartozik, amelybe még Alcsútdoboz, Felcsút, Tabajd és Újbarok települések tartoznak. A

szennyvíztisztító telep Újbarokon található. A tervezési területen keletkező szennyvíz becsült mennyisége 20 m³/d-ra tehető.

A pontos szennyvízmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szennyvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fejérvíz Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

A tervezési területen a kiépített, elválasztott rendszerű szennyvízelvezető hálózat DN 200-as méretű, KG-PVC anyagú. A szennyvizek az Arany János utcai DN 200-as méretű, KG-PVC anyagú szennyvízcsatornába kerülnek.

Az egyes telkek szennyvízelvezetésének biztosítása érdekében telkenkénti rákötést kell kiépíteni a meglévő, vagy az új, elválasztott rendszerű szennyvízcsatornára történő csatlakozással. A terület adottságából következően szennyvízátemelő létesítése szükséges a mélyponton. Az átemelőből nyomott rendszerű csatorna (nyomóvezeték) segítségével szükséges továbbítani és bevezetni a szennyvizeket a gravitációs rendszerű szennyvízcsatornába.

Új, telken kívüli szennyvízcsatorna építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fejérvíz Zrt. hozzájárulása után történhet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a területről elvezetni kívánt szennyvíz mennyisége után a közcsatornába bevezetett szennyvíz mennyiség után egyszeri víziközműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni. A 2011. évi CCIX. törvény 69 § (1) értelmében a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet az elvezetésre kerülő átlagos napi vízmennyiség alapján:

- közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért,
- a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá
- az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és annak költségvetési intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek. Továbbá a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése. A nem lakossági felhasználó az adott felhasználási helyen a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetésével a megvásárolt közműfejlesztési kvóta erejéig válik jogosulttá a szolgáltatás igénybevételére. A fizetendő fejlesztési hozzájárulás mértékének megállapítása a szennyvíz-elvezetési igény, egyesített rendszerű csatornázás esetén a szenny- és csapadékvíz együttes elvezetési igénye alapján történik.

A területen a keletkező csapadékvizek elvezetése még nem megoldott. Az ingatlanokon keletkező csapadékvizek helyben tartása javasolt.

A hatályos építési szabályzat 17. § (5) bekezdése alapján: *"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."*

Figyelembe véve a terület Lke-1 építési övezetére vonatkozó beépítési előírásokat, amely szerint a zöldfelület legkisebb mértéke minimum 50 %, akkor a burkolt felület maximális mértéke 50 %, így:

- amennyiben a telek mérete 1.000 m², akkor a szükséges záportároló méret: minimum 10 m³,
- amennyiben a telek mérete 1.001 – 1.050 m², akkor a szükséges záportároló méret: minimum 11 m³,
- amennyiben a telek mérete 1.051 – 1.100 m², akkor a szükséges záportároló méret: minimum 12 m³,
- és így tovább.

Az elmúlt években, a klímaváltozás hatására egyre nagyobb hangsúlyt kap az ingatlanon belül keletkező csapadékvizek helyben tartása és másodlagos hasznosítása, például öntözésre. Ennek értelmében a záportárolóban, vagy egyéb módon összegyűjtött csapadékvizeket javasolt telken belül tartani és hasznosítani. Fontos azonban megjegyezni, hogy a gépjárműforgalommal érintett burkolt felületek esetében a felületről származó csapadékvizek eltérő minőségűek, mint a gyalogos felületekről, tetőfelületekről és egyéb burkolt felületekről származó csapadékvizek. Amíg egyéb esetekben elegendő szűrőrács beépítése (falevelek, egyéb kisebb és nagyobb szennyeződések megfogására), addig a gépjárműforgalomból eredő szennyezések kiszűrésére olaj- és zsírfogó beépítése válhat szükségessé a másodlagos felhasználás, hasznosítás előtt. Hasznosítás alatt értendő az öntözésen kívül többek között a szikkasztás, illetve szürkevízként történő hasznosítása is.

Az ingatlanokon kívül keletkező csapadékvizek elvezetése, gyűjtése érdekében nyílt árok kialakítása javasolt. A terület adottságaiból adódóan a terület déli részén övárók létesítése ajánlott, illetve a délkeleti részén pedig egy záportároló kiépítése javasolt. Mivel az így elvezetett és összegyűjtött csapadékvizek részére befogadóként a terület közelében felszíni víz nem található, ezért azok elszikkasztásával, elszikkadásával kell számolni. A nyílt árkok kialakítása történhet összekapcsoltan, így a végbefogadó a déli övárók, illetve a záportároló, de történhet szakaszonkénti kialakítással is.

A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják.

Energiaközművek

A vezetékes energiaközművek közül a villamos elosztóhálózat és a földgázhálózat épült ki a térségben. A tervezett beépítés kapcsán várhatóan megjelenő villamosenergia-igény 210 kW-ra tehető, ami a meglévő kifeszültségű elosztóhálózat továbbépítésével a hálózatról levehető. A településen az elosztóhálózati engedélyes az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.

A javasolt módosításhoz tartozó villamos energia csatlakozások kifeszültségen történnek. Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

A tervezett létesítmények pontosabb villamosenergia-igénye a konkrét fejlesztés műszaki paramétereinek ismeretében határozható meg. Esetleges új transzformátor állomások létesítése esetén a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján.

A gépészeti szakági tervek és kalkulált energiaigények ismeretében – előzetes energiaigény bejelentő dokumentumot kell benyújtani az E.on-nak, amely alapján írásban adják meg válaszukat a konkrét elektromos ellátás lehetőségeiről. A konkrét megjelenő villamosenergia-igényt, fogyasztási helyek számát, vételezési feszültségszintet, stb. az elosztóhálózati engedéllyel egyeztetni szükséges, az ellátásra vonatkozó műszaki-gazdasági tájékoztatójukat ezen adatok birtokában be kell kérni.

A hőigények földgázzal történő kielégítése esetén a mintegy 38 gnm³/ó földgázigény jelentkezik, ennek biztosításához a középnyomású földgáz elosztóhálózatot tovább kell építeni. A településen a földgáz elosztóhálózati engedélyes az OPUS TIGÁZ Zrt.

A földgáz mellett a hőigények részben az elektromos elosztóhálózatról, részben helyi megújuló energiaforrásokkal is fedezhetők. Elsősorban napelemes rendszerek, levegős hőszivattyús rendszerek alkalmazása javasolt, geotermikus adottságoktól függően talajszondás vagy talaj kollektoros hőszivattyúk jöhetnek szóba.

A napenergia közvetlen aktív hasznosítása szakaszos üzemidővel valósul meg, így ezen energiahasznosítás mellett is szükséges vezetékes közműhálózat kiépítése.

A konkrét igényeket az épületek tényleges hőigénye fogja meghatározni, ehhez épületenergetikai számítások elvégzése szükséges.

Megújuló energiaforrások hasznosítása

A környezettudatos energiagazdálkodás nagymértékben hozzájárul a klímaváltozás káros hatásainak enyhítéséhez. Az energiafelhasználás visszafogásával, egy részének megújulókból történő fedezésével – az ehhez illeszkedő alacsony hőmérsékletű fűtési technológiákkal kiegészítve – az üvegházhatású gázok kibocsátása csökkenthető. Helyi hasznosítás esetében a megújuló energiaforrásokban rejlő lehetőségek csak abban az esetben használhatóak ki hatékonyan, ha az ellátni kívánt épület

- új építés esetében erre energetikailag megfelelően tervezett,
- utólagos alternatív energiával történő energiaellátás esetében pedig az épület energetikai korszerűsítése, hőszigetelése, energiafelhasználás csökkentése megtörténik.

A helyi adottságokat figyelembevétele mellett javasolt a megújuló energiaforrásokból származó előnyöket kiaknázni a település energiaellátásában. Megújulók közül elsősorban a napenergia hasznosítása jelent lehetőséget.

Napelemek alkalmazásával villamos energia termelhető, amely akár a közvilágítási hálózat, akár épületek tekintetében hozzá tud járulni az energiaigény egy részének megújulókból történő fedezéséhez.

Alacsony fogyasztású LED fényforrás közvilágítási/térvilágítási célú alkalmazása esetén is lehetőség van napelemes kiegészítésre. A folyamatos éves üzem érdekében a villamosenergia-hálózathoz történő csatlakozás ugyanakkor szükséges, ennek jogszabályi környezete jelenleg átalakulóban van.

Napkollektorok alkalmazásával hőenergia is előállítható, amely épületek fűtési rendszerében és használati melegvíz előállításával tud hozzájárulni a fosszilis energiaforrások dominanciájának csökkentéséhez.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásában, a piaci igényeknek megfelelően végzik – az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet figyelembevételével. A vezetékes hírközlési hálózatokat – a villamosenergia-ellátás létesítményeihez hasonlóan – javasolt térszín alatt elhelyezni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot a térségben lényegesen növeli a vezeték nélküli technológiák használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

A nyújtott vezeték nélküli szolgáltatások folyamatos rádiós hálózatfejlesztés igényelnek, a szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet 8. alcím (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) 27. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé teszi a későbbiekben új telephely létesítését.

9. Környezeti hatások és feltételek

A szabályozás szerint kialakítható beépítés környezeti hatása lokális jellegű lesz. A lakóépületek körüli kertek növényállományának kondicionáló hatása kompenzálja az új beépítésből adódó mikroklimatikus változásokat. A távlati lakóterületet kiszolgáló gépjárműközlekedés kismértékű és célforgalmi jellegű, nem eredményez levegőtisztaság romlást és jelentős zajterhelést. Környezeti érték sérülése nem várható.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Szár Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...)
önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

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 következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2020. (II. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 9. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete – amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek – nem lehet kisebb:

- a) 6,0 m-nél,
- b) 8 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.”

2. §

Az R. 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) 8 méternél keskenyebb út – az önálló gyalogos utak kivételével – csak vegyes használatú útként építhető ki.”

3. §

(1) Az R. 30. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb négy lakó rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a vonatkozó építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.”

(2) Az R. 30. §-a a következő (8)-(10) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Lke1 építési övezet építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(9) Lke1 építési övezet építési telkein 6 méternél keskenyebb magánút csak gyalogos és kerékpáros út hálózati szerepet tölthet be.

(10) Lke1 építési övezet építési telkeinek a szabályozási tervlapon „telek be nem építhető része”-ként jelölt sávjában – közlekedési és közmű építményeken kívül – építmény nem helyezhető el és fa sem ültethető.

4. §

Az R. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

5. §

Hatályát veszti a 17. § (6) bekezdése.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Németh Norbert
polgármester

Dr. Berkovics Gergely
jegyző

1. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

SZÁR KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861

HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK VONATKOZÁSÁBAN



SZABÁLYOZÁSI TERV

M=1:2000



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

-  Belterület határ
-  Építési övezet/ Övezet határa

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

-  **KÖu2** Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)
-  Telek be nem építhető része

EGYÉB

-  **3** Méretezés

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK/ ÖVEZETEK

építési övezet	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)


- Lke** Kertvárosias lakóterület
- Lf** Falusias lakóterület


MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

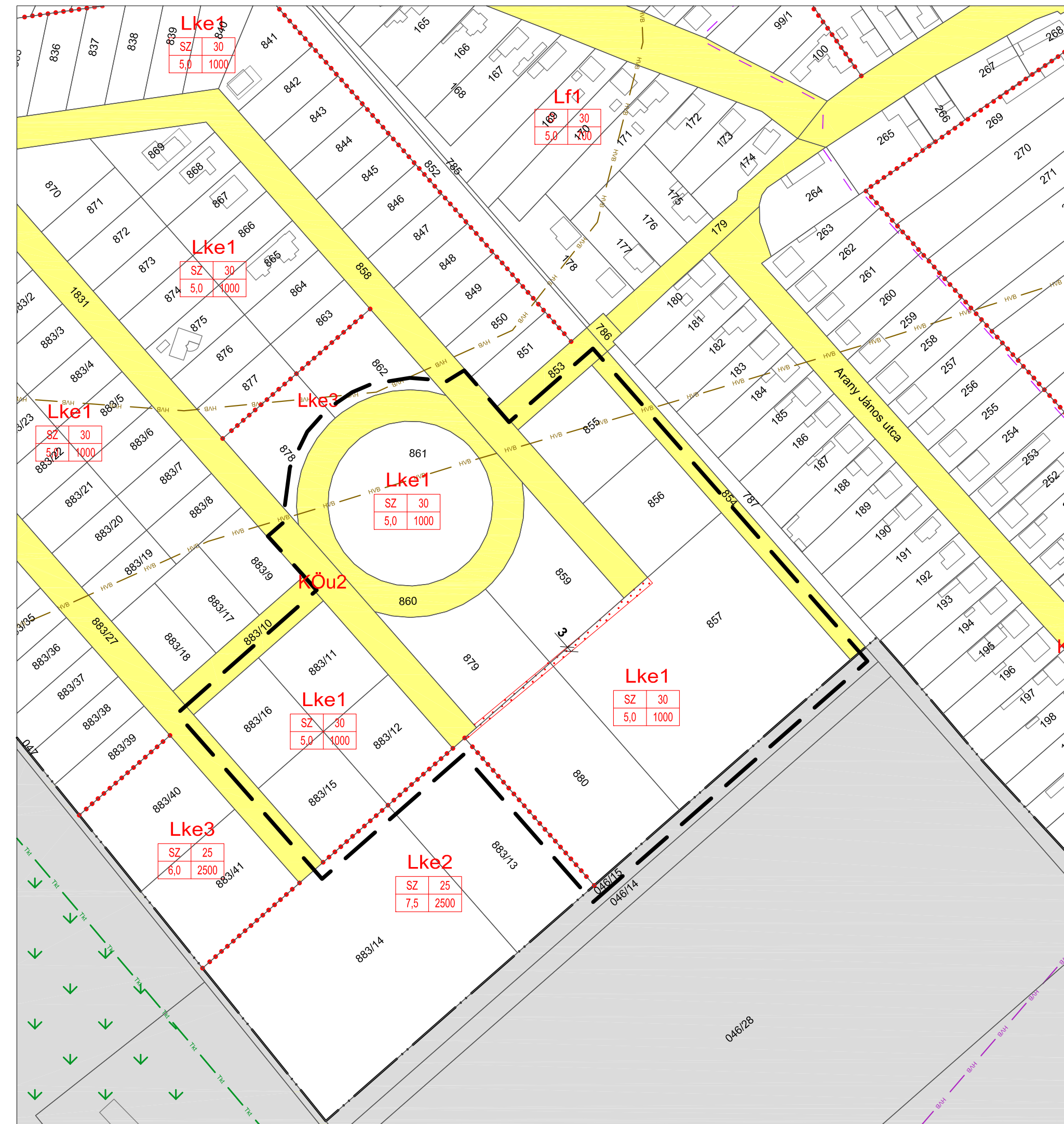
KÖRNYEZETVÉDELLEM

-  HVB Hidrogeológiai B védőidom

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

-  Tervezési terület határa

 <p>BFVT Kft.</p> <p>TELEFON: 017-43 18 1061 BUDAPEST ANDRÁSSY ÚT 10. WWW.BFVT.KU</p> <p>BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT</p>	MUNKA MEGNEVEZÉSE:	Szár község helyi építési szabályzatának módosítása a 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában	TERVFAJTA:	HÉSZ	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV		MÉRÉTARÁNY:	
	TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	Ökrös László TT 01-6090		M=1:2000	
	SAKÁGI TELEPÜLÉSTERVEZŐK:	Pető Zoltán TKó 01-2321	Szabó Krisztián TV 01-16166	Orosz István TE, TH 01-67717	Niedetzky Andrea TK 01-5152
	ÖGYVEZETŐ IGAGZGATÓ:	Albrecht Ute		DÁTUM:	2023. március



MELLÉKLETEK

**Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
98/2022. (X.20.) határozata
településrendezési eszközök felülvizsgálatáról**

1. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Jámbor László megbízott települési főépítész 2022. szeptember 22-én kelt főépítési feljegyzését elfogadja és támogatja a Szár 857, 880, 883/11, 883/12, 883/15, 883/16, 879, 859, 855, 856, 861 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközöknek a fejlesztési cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv szerinti módosítását, az érintett ingatlanok „Lke1” építési övezetbe történő átsorolását.

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja az *1. melléklet* szerinti **településrendezési szerződést**, és annak aláírására felhatalmazza a polgármestert.

2. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a kérelmezőkkel és a településtervezővel kötendő **településtervezési szerződés** kidolgozására, jóváhagyására és megkötésére.
3. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó egyeztetési eljárás megindítására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban.

Határidő: 1-3 pont: 2022. november 30.

4. pont: a véleményezési anyag elkészültét követő 30 nap

Felelős: Németh Norbert polgármester

Tisztelt Képviselő Testület!

Tárgy: TRE módosítása

Települési önkormányzati főépítési feljegyzés
Szár Község településrendezési eszközeinek módosításához

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 7 § alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

1. A településrendezési eszközök módosításához a meglévő megalapozó vizsgálat felhasználható.

Szár Község településrendezési eszközei 2020-ban készültek el. A HÉSZ a 2/2020 (II.21.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra, tehát a megalapozó vizsgálat hét éven belül készült.

2. Településrendezési feladat:

- a jelenleg megengedett legkisebb telekméret 2500 m²-ről 1000 m²-re csökkentése,
- a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 és 7,5 m-ről 5 m-re csökkentése,
- a beépíthetőség 25 %-ról 30 %-ra emelése.

3. A terv tartalmának meghatározása:

A szükséges feltáró utak nem terhelhetik az Önkormányzatot (a település közösségét), ezért magán útként kell azokat kialakítani. Az infrastruktúra hálózat (magánutak, közművek) rendszerét alátámasztó munkarészként meg kell tervezni. A lejtéviszonyok megállapításához a meglévő geodéziai felmérést ki kell egészíteni, hogy az a tervezési alaptérképhez felhasználható legyen. A magánúthálózat határvonalát a javasolt telekosztások részeként a szabályozási terv – nem kötelező – javasolt elemei között kell ábrázolni.

Jóváhagyandó munkarészek:

- HÉSZ önkormányzati rendelet-tervezetének javaslata
- SZT vonatkozó részletének elkészítése

Alátámasztó munkarészek:

- A terv tartalmának megfelelő tartalommal a településrendezési változások bemutatása és az alátámasztó munkarészek kidolgozása a tervezési terület közvetlen környezetére kiterjedően.

4. Eljárási kérdések:

A TRE módosítása során

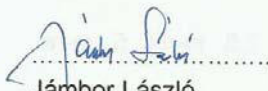
- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet-közeli terület megszüntetése.

A településrendezési eszközök módosítását adott esetben a R. 68. § vonatkozó része alapján egyszerűsített eljárásban folytatható le.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet által előírt környezeti vizsgálatról szóló egyeztetés munkaközi véleményezéssel párhuzamosan lefolytatható.

A tervezett módosításhoz készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a fenti tartalommal készítendő el. Önálló szakági munkarészek nem szükségesek.

Szár, 2022. szeptember 22



Jámbor László

okl. városépítési-városgazdasági egyetemi szakmérnök
települési főépítész

J e g y z ő k ö n y v

a 2023. május 25-én tartott lakossági fórumról

Az ülés helye:	Szári Közös Önkormányzati Hivatal
A fórum kezdete:	16 óra 05 perc
Jelen vannak:	Németh Norbert polgármester Dr. Berkovics Gergely jegyző Ökrös László településtervező - Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. Eisemann Ferencné jegyzőkönyvvezető
Téma:	Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 2/2020. (II.21.) önkormányzati rendeletének módosítása egyszerűsített eljárásban

Németh Norbert polgármester: Köszönti a megjelenteket.
Felkéri Ökrös László felelős tervezőt, hogy ismertesse a rendeletmódosítás lényegét.

Ökrös László felelős tervező: Beszámol a véleményezési eljárás menetéről és a tervezett változtatásokról.

Dr. Berkovics Gergely jegyző: Tájékoztat az egyeztetési eljárás jogszabályi háttéréről.
Kiemeli, hogy a módosítás a helyi építési szabályzatnak csak egy részét érinti, ennek véleményezésére van most lehetőség.
Kéri, hogy aki fel kíván szólalni, mondja meg a nevét annak érdekében, hogy a jegyzőkönyvben rögzítésre kerülhessen.

Dr. Varga Dóra: Megkérdezi, hogy a Tölgyfa utcában, a déli oldalon hol húzódna az út, mert a telkük végében már szántó van.

Ökrös László felelős tervező: Elmondja, hogy azért nevezte Tölgyfa utcának, mert a Google-ban ekként szerepel. Hozzáteszi, hogy csak azért említette, mert a terület déli részén egy övások kialakítása javasolt.

Fáyköd Péter: Megjegyzi, hogy a 883/13 hrsz.-ú ingatlan nem érintett a módosításban.

Dr. Varga Dóra: Érdeklődik, mikor tudhatják meg, hogyan lesz felosztva a mellettük lévő terület.

Fáyköd Péter: Tájékoztatja, hogy akkor, ha lesz vevő az ingatlanra.

Fáyköd Petra: Megjegyzi, hogy van érdeklődés, de a helyi építési szabályzat módosításának megtörténteig nem fog történni semmi.

Dr. Varga Dóra: Kérdése, hogy az ingatlanjuk mellett fog-e utca húzódni.

Ökrös László felelős tervező: Közli, hogy a kialakuló beépítés függvénye, a módosítás lehetőséget biztosít rá, de nem biztos, hogy kiépítésre kerül.

Fűrész Zoltán: Kérdése, hogy a 857-es hrsz.-ú ingatlanon lehet-e kettő lakóegység.

Ökrös László felelős tervező: Elmondja, hogy most akár négy is lehet, de ez lecsökken kettőre.

Fáykód Péter: Hozzáteszi, hogy minden HÉSZ-módosítással érintett telekre ez érvényes most.

Fűrész Zoltán: Megkérdezi, hogy ha valaki megvinné az említett telket, le lehetne osztani nyolc telekre.

Ökrös László felelős tervező: Tájékoztat, hogy a beépítési százalék fog növekedni, a legkisebb kialakítható teleknagyság 1000 m² lenne.

Fáykód Péter: Megemlíti, hogy akiről tudomásuk van, nem terveznek nagyobb épületet, mint ikerházat vagy családi házat.

Németh Norbert polgármester: Kiemeli, a módosítás lényege az, hogy ugyanolyan legyen a terület beépítési jellege, mint a lakópark többi részén.

Megköszöni az észrevételeket, és a lakossági fórumot 16 óra 28 perckor befejezettnek nyilvánítja.



Németh Norbert
Németh Norbert
polgármester

K. m. f.



Dr. Berkovics Gergely
Dr. Berkovics Gergely
jegyző