

## ELŐTERJESZTÉS

### Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. október 9-i alakuló ülésének 8. napirendi pontjához

**Tárgy: Elvi döntés a Helyi Építési Szabályzat módosításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Laza Máté Miklós és Laza Boglárka a Szár 882/4 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai 2024. augusztus 8-án kérelemmel fordultak önkormányzatunkhoz, hogy a Helyi Építési Szabályzat kerüljön módosításra a tulajdonukban álló ingatlan kedvezőbb beépíthetősége érdekében (1. melléklet).

A kérelemmel érintett **Szár 882/4 hrsz.-ú** ingatlan a Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**) alapján „Lfi” falusias lakóterület építési övezetbe tartozik, ahol

- a kialakítható legkisebb teleknagyság: 700 m<sup>2</sup>
- a beépítés módja: oldalhatáron álló
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 5 m

Szár 882/4 hrsz.-ú ingatlan saroktelek, amelynek ezért két oldalról van előkertje.

A HÉSZ 26. § (1) - (4) bekezdése a következőképpen rendelkezik:

*„(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.”*

Az OTÉK 1. melléklet 31. pontja szerint az építési vonal az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban meghatározott olyan vonal (vonalak), amelyre (amelyekre) az épületet a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint kötelezően helyezni kell.

**A kérelmezők az ingatlanra vonatkozó 882/9 hrsz.- ú út felőli előkert méretét kérik 1 méterben meghatározni, amely jelenleg 5 méter.**

Kérelmük indokaként előadták, hogy az 5-5 méteres előkert és oldalkert megtartásával kizárólag 7 méter szélességű épületet tudnának a telken elhelyezni.

A kérelmezők mellékelték a településtervezőtől kért árajánlatot is.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatával és módosításával jelentős tervezési és egyéb költségek merülnek fel, a döntés pedig befolyásolja a település arculatát, utcaképét.

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

A településrendezési eszközök módosítására településtervezési szerződést kell kötni.

Tekintettel arra, hogy önkormányzatunk nem rendelkezik főépítésszel, a jelen eljárás különösen is önkormányzati főépítésszt kell megbízni, és a megbízási díját is rendezni kell.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Korm.rend.) 69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

A településtervezői árajánlat szerint a HÉSZ módosítását rövid eljárásban kell lefolytatni.

A Korm.rend 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – **a település önkormányzati főépítésze** határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, **a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A Korm.rend 8. § (3) bekezdése szerint, ha a Korm.rend 8. § (1) és (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, az önkormányzati főépítész – a településtervező által összeállított **szakmai összefoglaló** alapján – a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A főépítész szakmai összefoglalója tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelés bemutatását.

A Korm.rend. 59. § (2) bekezdése szerint:

„**A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének**

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti **feljegyzés elfogadását**

együttesen tartalmazó **döntése alapozza meg.**”


A kérelmezőkkel és a tervezővel településtervezési szerződést kell kötni, amelyben a kérelmezők vállalják a tervezéssel kapcsolatban felmerült költségeket.

A szerződés megkötését és a főépítési feljegyzés vagy összefoglaló elfogadását követően kerül sor a módosítási eljárás lefolytatására.

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

Szár, 2024. október 7.

Tisztelettel:

  
**Dr. Berkovics Gergely**  
jegyző



## HATÁROZATI JAVASLAT

### **Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének ... /2024. (X. 9.) határozata elvi döntés a helyi építési szabályzat módosításáról**

1. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Szár 882/4 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat) módosítását, a 882/9 hrsz.- ú út felőli előkert méretének 1 méterre történő módosítását.
2. Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a kérelmezőkkel és a településtervezővel kötendő településrendezési és településtervezési szerződés kidolgozására, jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2024. november 30.

Felelős: polgármester

János

AS+

Dr. Z.G.

2024. 08. 07. SZH 2119  
2024. 08. 09. SZH 1087-A  
Dr. B.G.

## Kérelem

a szári HÉSZ módosítására

Tisztelt Polgármester úr!

Építkezni szeretnénk a Szár, József Attila utca 28. hrsz.: 882/4 telekre. Telkünk egy új parcellázású területen fekszik, amelyre a hagyományos falusias Lfl építési övezet vonatkozik. A kifarcellázott 16 méter széles telkekre oldalhatárosan lehet építkezni, kivéve a mi telkünket, mert ez saroktelek, ezért ezen nem 0 métert, hanem 5 métert kell elhagyni a nyugati telekhatártól, a 882/9 hrsz.-ú utcától. Emiatt a telkünk közepén csak egy 7 méteres sáv marad beépíthető, körbe 5 méteres elő-, illetve oldalkertekkel. A telek használhatóságának romlásán túl, ezáltal megtörik az utcakép ritmusa, amely szerintünk kedvezőtlen faluképet hoz létre. A 882/9 helyrajzi számú utca a telkünk közepénél 60°-ban elfordul, úgy hogy nem is tud alkalmazkodni más épületek előkertjéhez. Egyébként hasonló kialakítás található még a településen, például:

az Arany János utca Arany János utca saroktelkén  
a hrsz 601/1 utcában.

Kérjük ezért a Polgármester urat, hogy a Képviselő Testülettel együtt támogassa a HÉSZ módosítási kérelmünket, amely így hangzik:

**A hrsz.: 882/4 telken a 882/9 út felől az előkert 1 méter.**

A módosítás tervezési díját kifizetnénk. Előzetesen árajánlatot kértünk a Fehér VÁRtervező Kft-től, amely 500.000 Ft+ÁFA tervezési díjért vállalná a HÉSZ módosítás lefolytatását.

Tisztelettel:

  
Laza Máté Miklós

  
és Laza Boglárka

Melléklet:

Helyszínrajz

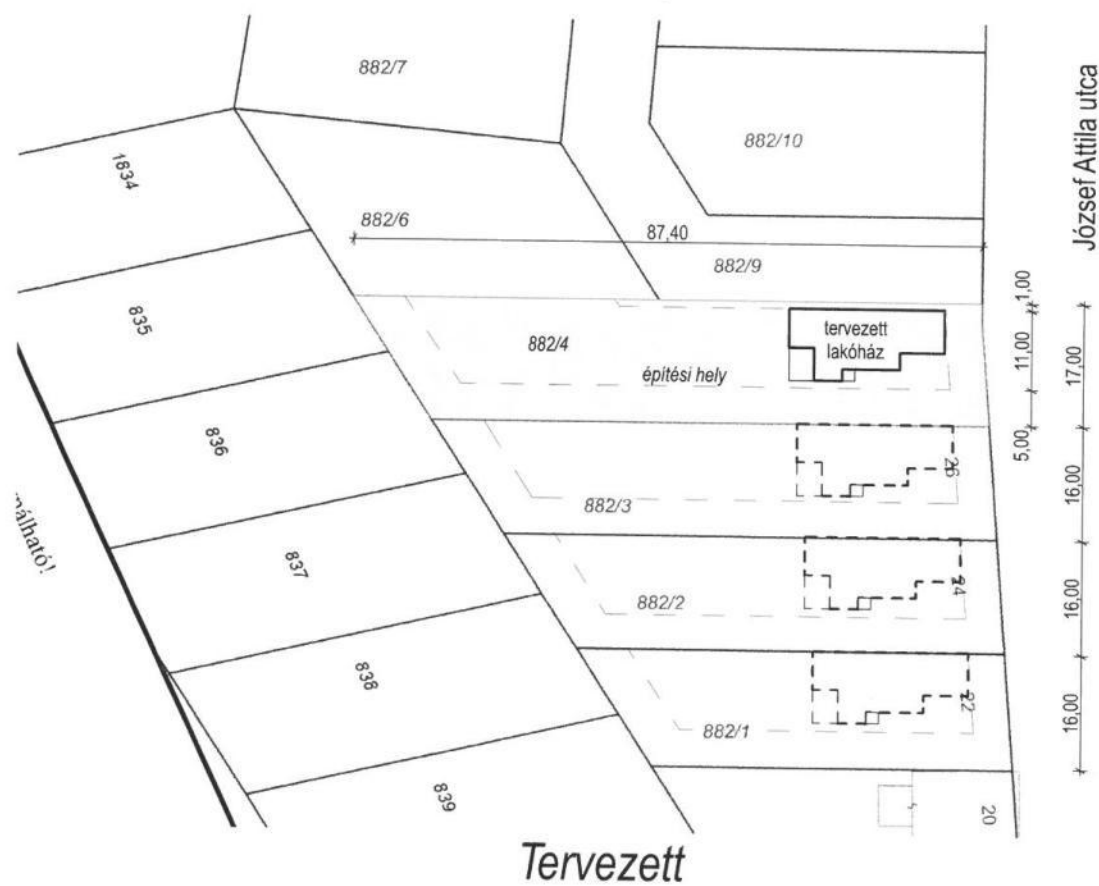
Tervezési árajánlat

Tatabánya, 2024. 08. 05.

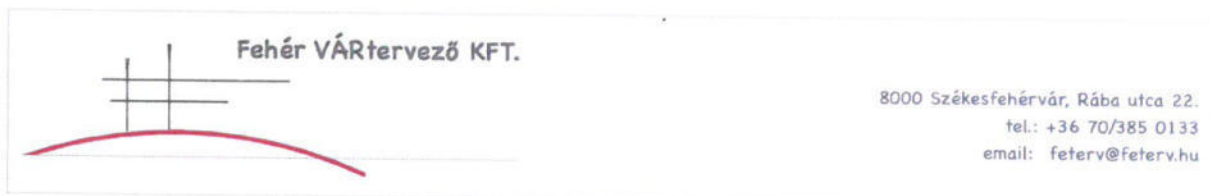
# Melléklet M=1:1000



Jelenlegi



Tervezett



**Laza Zoltán**  
**Szár**

**Tárgy: árajánlat** Szár helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítására

**Tisztelt Laza Zoltán Úr!**

Megkeresésére a szári 882/9 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömbben a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása az alábbi árajánlatot adjuk.

A módosított terv az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (Étv.) és az OTEK 2021. július 15-én hatályban levő követelményének és a hatályos Fejér Megyei Területrendezési Tervnek megfelelően készül.

A terv véleményezése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.R) alapján ún. rövid véleményezési eljárással történik.

A tervezési munka fázisai:

Az eljárás megindításához a Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapozza meg.

A Képviselő-testület dönt a Korm R. a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadásáról is, mely a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát határozza meg.

### **ELŐKÉSZÍTÉS**

Előzetes tájékoztatói dokumentáció elkészítése.

*Határidő az önkormányzati és finanszírozói adatszolgáltatástól számított 15 nap*

A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti eljáráshoz előzetes tájékoztató összeállítása a környezet védelméért felelős szervek részére.

Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a Korm R. 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában az előzetes egyeztetését az önkormányzat végzi az E – TÉR felületen kívül, hivatali kapun keresztül.

*Határidő az áll.ig szervek részére jogszabály szerint 15 nap*

A környezetvédelemért felelős szervek véleménye alapján az önkormányzat, mint kidolgozó dönt arról, hogy készít-e környezeti vizsgálatot. A döntést a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

## ELJÁRÁS INDÍTÁSA AZ E-TÉR FELÜLETEN

A környezeti értékelés előzetes eljárásának lezárását követően az önkormányzat megbízási szerepben indítja el a véleményezési eljárást az E-TÉR felületen.

A tervezéshez szükséges államigazgatási adatszolgáltatás az E-TÉR felületen történik.

## PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Szár helyi partnerségi rendelete alapján és a Korm R. előírásai szerint a településrendezési terv módosításának bemutatása.

*Határidő: 5 nap*

Partnerségi egyeztetés lezárása a véleményezési szakasz lezárásával együtt történik rövid eljárás esetén.

A Partnerségi egyeztetés során érkezett vélemények tervbe történő beépítése. A partnerség lezárása jegyzőkönyvvel és határozattal.

TERVEZÉS – Helyi Építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

## SZABÁLYOZÁSI TERV

Jóváhagyandó munkarész (rendelettel):

Szabályozási terv (fedvényterv)

Helyi építési szabályzat rendelet-tervezet

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- A Korm R. szerinti szükséges alátámasztó munkarész a tervezői feljegyzésnek megfelelően

## EGYEZTETÉS – RÖVID ELJÁRÁS

Az egyeztetés kezdeményezése az illetékes állami főépítésznél. A főépítész az egyszerűsített eljárás záró szakmai véleményezése során a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél egyeztető tárgyalást nem tart.

*Határidő az állami főépítész részére szerint cca 10 nap, melybe nem számít bele az esetleges hiánypótlás határideje*

## JÓVÁHAGYÁS

Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye alapján a terv esetleges kiegészítése, javítása, szükség esetén újra egyeztetés. *Határidő cca 5 nap*

A szakmai vélemény alapján a terv jóváhagyásra történő előkészítése, a jóváhagyást követően a végleges terv dokumentálása történik.

## Finanszírozói adatszolgáltatás:

A terveket a földhivatali hivatalos térképen kell ábrázolni, a tervezéshez szükséges digitális dxf vagy dwg formátumú térképeket a megbízó biztosítja.

A tevékenységhez tartozó, a HÉSZ módosításához releváns adatok szolgáltatása (beépítési terv, hasznosítási javaslat stb).

**A HÉSZ és szabályozási terv módosítás egyeztetési anyag elkészítése**

A terv egyeztetése a Korm.R. értelmében az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületen történik, digitális pdf formátumú tervek alapján.

A jóváhagyott terv egységes szerkezetben történő dokumentálása is digitális pdf formátumban történik.

**Tervezési határidő:**

Partnerségi véleményezésre alkalmas tervdokumentáció az adatszolgáltatástól számított 20. napon belül elkészül.

**Tervezési díj a tervezési területre vonatkozóan 500.000.- Ft + Áfa, azaz ötszázezer Forint + Áfa**

**Fizetési ütemezés:**

- partnerségi véleményezési dokumentáció önkormányzat részére történő átadásakor a tervezési díj 40 %-a, azaz 200.000.- Ft + áfa
- végleges, önkormányzati elfogadásra alkalmas terv átadásakor a tervezési díj 60 %-a, azaz 300.000.- Ft + áfa

Árajánlatunkat 30. napig tartjuk, döntésükről szíveskedjenek mielőbb értesíteni.

Székesfehérvár, 2024. július 15.

Tisztelettel:



Ertl Antal  
ügyvezető