

HIRDETMÉNY

(partnerségi egyeztetés kezdeményezésére - tárgyalásos eljárás előzetes szakasz)

Polgárdi Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tájékoztatja az érintetteket, hogy módosítani kívánja 155/2019.(VIII.28.) határozattal elfogadott szerkezeti tervet, valamint a 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: HÉSZ) jóváhagyott helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet.

A terv módosítására a megbízást az Önkormányzat adta, a Képviselő-testület határozata alapján. A jelen tájékoztató anyag a határozat alátámasztására és a partnerségi egyeztetés lefolytatásához került összeállításra.

1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET:

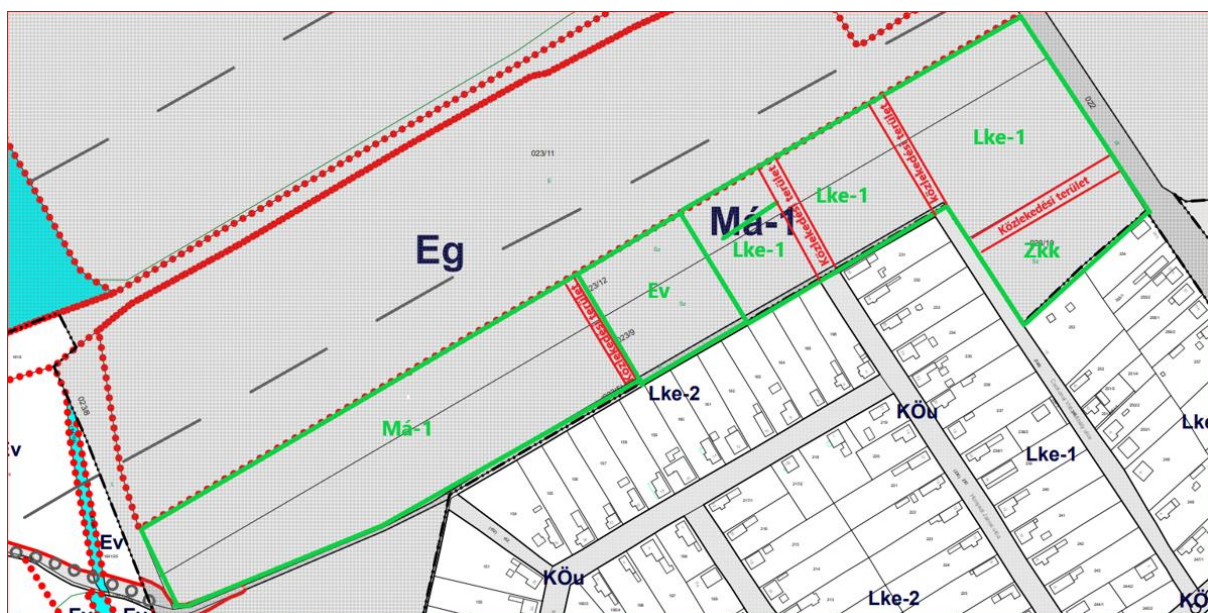
A Településrendezési terv meghatározott területére vonatkozó módosítás. A fejlesztéssel érintett terület Polgárdi város területén a tervezett lakóterületet és zöldterületet a mezőgazdasági területén (Má-1) övezetében helyezkedik el.

A fejlesztési terület helyrajzi száma: 23/9, 23/10 terület egy része, a 23/12 teljes területe

Előzmények:

Polgárdi Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet 1.§-a alapján alkalmazandó, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 23/9, 23/10, 23/12 teljes területet.

Polgárdi város fejlődése érdekében a megjelölt területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a településrendezési közérdekű cél megvalósítása, belterületi lakóövezet és zöldterület növelése érdekében. az alábbi térképészlet szerint:



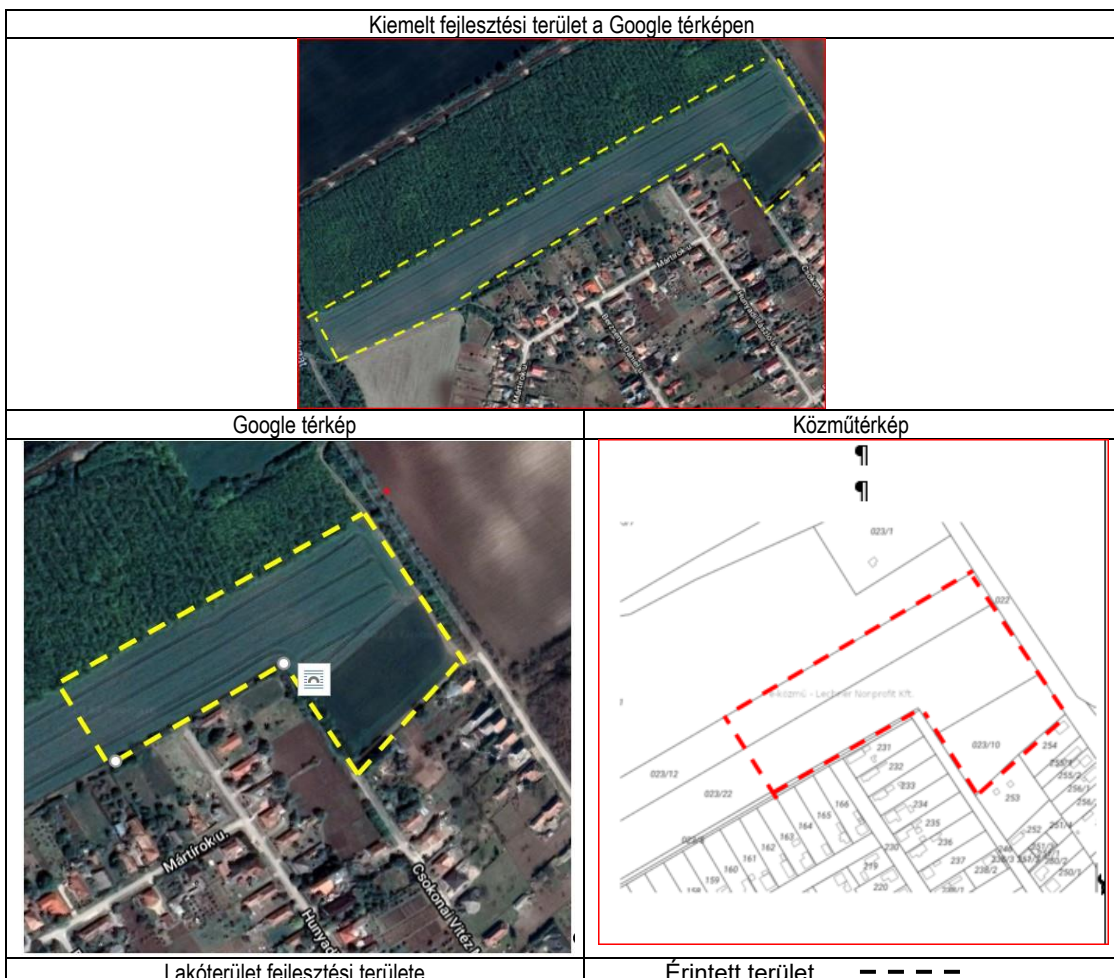
A módosítás ismertetése:

Polgárdi város területén az önkormányzat és beruházó lakóterületet és zöldterületet fejlesztést tervez. A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az az elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben a 23/9, 23/10, 23/1, hrsz-ú ingatlanok a fejlesztési elképzelésnek megfelelően legyenek szabályozva. A rendezési terv elfogadásától eltelt időszak után, az önkormányzat felé írásban jelzett tulajdonosi/lakossági módosítási igények merültek fel. A módosítás önkormányzat tulajdonában levő területet is érint, a változtatást a képviselő-testület támogatta. Városrendezési szempontok összehangolása érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükségessé vált. A fentiek alapján az önkormányzatnak érdekében áll a módosítás támogatása.

Érvényben levő településrendezési eszközök:

- 155/2019. (VIII.28.) számú KT határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet,
- 25/2019. (IX.16.) önkormányzati rendelettel fogadta el a Helyi Építési szabályzatot és a szabályozási tervet.
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete 103/2021.(VI.11.) határozata kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról

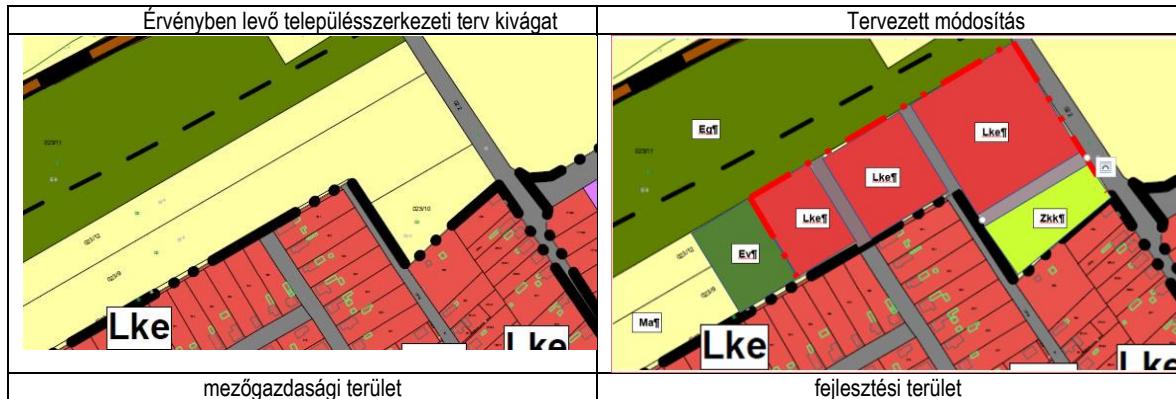
Érintett terület



Tervezett módosítás

Településszerkezeti terv

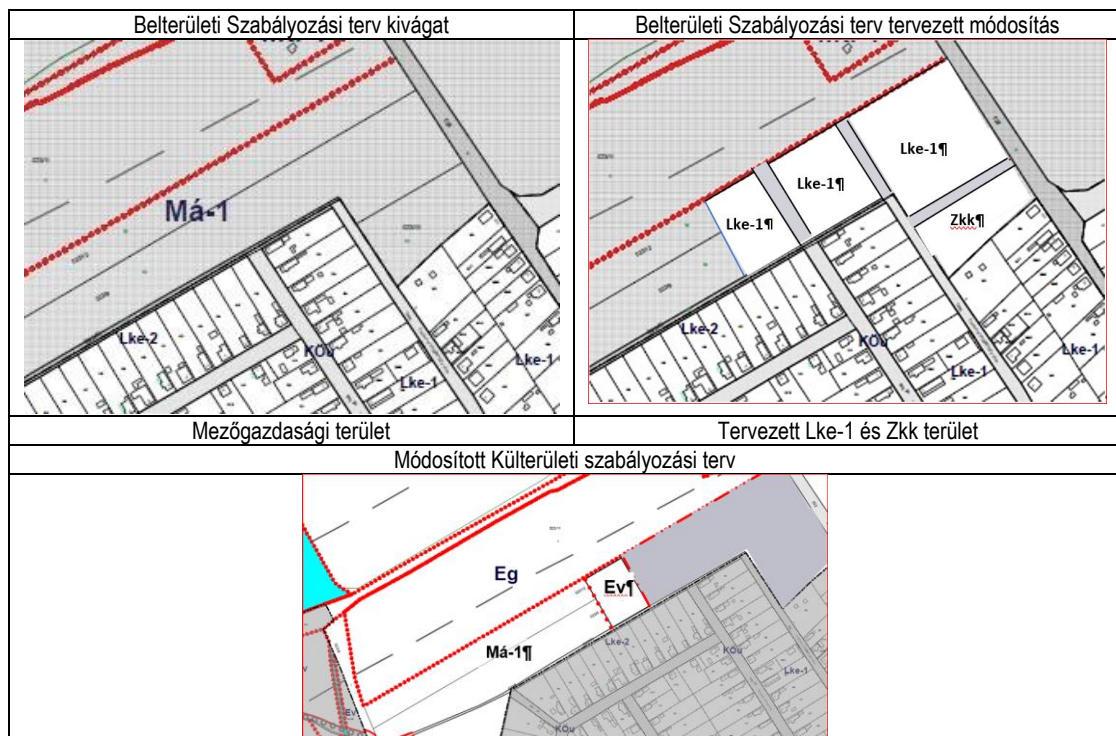
Az érvénybe levő településszerkezeti terv a tervezési területet Mezőgazdasági általános (Má-1) terület-felhasználási egységbe sorolja. A beruházás megvalósításához a szerkezeti terven lakóterület, zöldterület és mezőgazdasági általános és védelmi erdőterület terület változtatása szükséges.



Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

A beruházás megvalósításához a Szabályozási terv módosítása szükséges. A belterületbe vonás után Helyi Építési Szabályzatban már meglévő Lke-3 és Zkk övezeti előírások kerülnek a területre, valamint az általános mezőgazdasági övezet előírásai a fejlesztésnek megfelelően módosulnak.

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv elemei közül nyilvántartott régészeti lelőhelyek és műemléki környezetek nem érintik a tervezési területet.



Meglevő HÉSZ előírás

24. Kertvárosias lakóterület

26. § (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó 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 rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek 1 200 m² alatti építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az 1 200 m² és a feletti építési telkeken legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység helyezhető.

(5) A fő rendeltetést kiegészítő funkciók, melléképületek elhelyezése a következők szerint lehet:

- a) 500 m² teleknagyság alatt a melléképület egy tömegbe alakítandó ki a főépülettel,
- b) 500 – 800 m² teleknagyság esetén egy melléképület építhető különállóan a főépülettől,
- c) 800 m² teleknagyság felett több melléképület építhető a főépülettől külön.

(6) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- b) 20 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű állat ól;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- d) építménynek minősülő antennaszerkezet.

(7) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

Kertvárosias lakóterület építési övezetei

	<i>építési övezet jele</i>	<i>kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	<i>beépítési mód</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb épületmagasság (m)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>
1.	Lke-1	550	O	30	6,0	50
2.	Lke-2	1 000	O	30	6,0	50
3.	Lke-3	900	SZ	30	7,5	50

38. Zöldterület (Közpark, közkert)

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

(2) Zkp és Zkk övezetben elhelyezhető:

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

(3) Zöldterület közkert övezet telkein az épület szabadon álló módon, legfeljebb 1%-os beépítettséggel, legfeljebb 3,5 m-es épületmagassággal helyezhető el, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén

(4) Zöldterület közpark övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén.

41. Általános mezőgazdasági terület

44. §

(1) Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má-1, Má-2 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má-1 és Má-2 övezet telkein a telekalakítás feltételei:

a) a kialakítható telek legkisebb területe 100.000 m² (10 ha),

b) a beépítés mértéke legfeljebb: 1,5 %,

c) a megengedett maximális épületmagasság: 5,0 m,

d) közművesítettség mértéke: legalább részleges

(3) Má-1 övezetben elhelyezhető:

a) növénytermesztéshez kapcsolódó;

b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;

c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;

d) lakó épület.

(4) Má-1 övezetben építmény 30 000 m² (3 ha-t) meghaladó területű telken, a telekhatártól legalább 10,0 méter távolságra, legfeljebb 1,5%-os beépítettséggel helyezhető el. A mezőgazdasági építmények megengedett maximális épületmagassága 7,5 m, de a technológia függvényében túlléphető (pl.: terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető). A közművesítettség mértéke legalább részleges.

(5) Má-1 övezet telkein lakóépület csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető. Lakóépület legfeljebb 200 m² alapterületű lehet.

(6) Má-1 övezetben a beépíthető telekméretet el nem érő telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.

(7) Má-1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 50 ha (500.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1 ha (10.000 m²). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 25 %.

(8) Az Má-2 övezet természetvédelmi szempontból érzékeny mezőgazdasági övezet, a terület károsítása, építési tevékenységgel történő zavarása tilos.

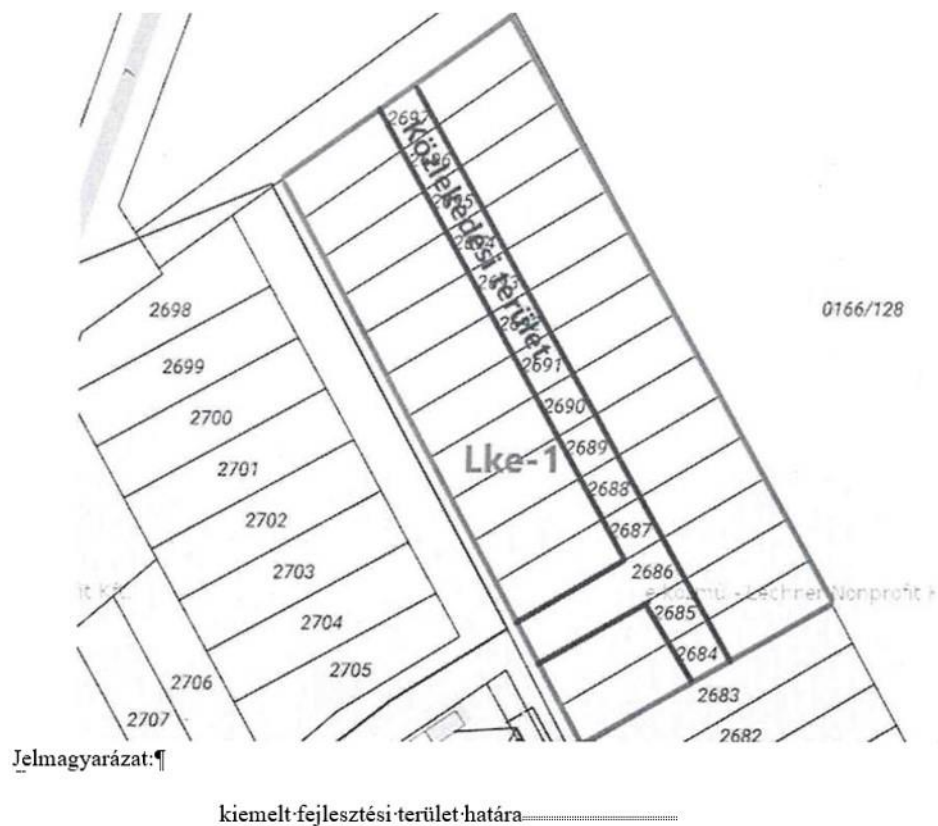
(9) Az Má-2 övezetben épület nem helyezhető el.

2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

A Településrendezési terv meghatározott területére vonatkozó módosítás. A fejlesztési terület Polgárdi város belterületén a Gábor Áron utca kertvárosi lakóterület övezetében helyezkedik el a módosítandó terület.

Előzmények:

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697 hrsz-ú területeket térkép érképrészlet szerint.





A módosítás ismertetése

Polgárdi Városában településrendezési közérdekű cél megvalósítása érdekében új utca nyitásával (részleges tömbfeltárással) a belterületen lakótelkek számának növelését határozta el.

Érvényben levő településrendezési eszközök:

- 155/2019. (VIII.28.) számú KT határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet,
- 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelettel fogadta el a Helyi Építési szabályzatot és a szabályozási tervet.
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete 116/2021.(IX.29.) határozata kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról


Érintett terület

Google térkép	Közműtérkép
	
Tervezési terület - - - - -	

Tervezett módosítás

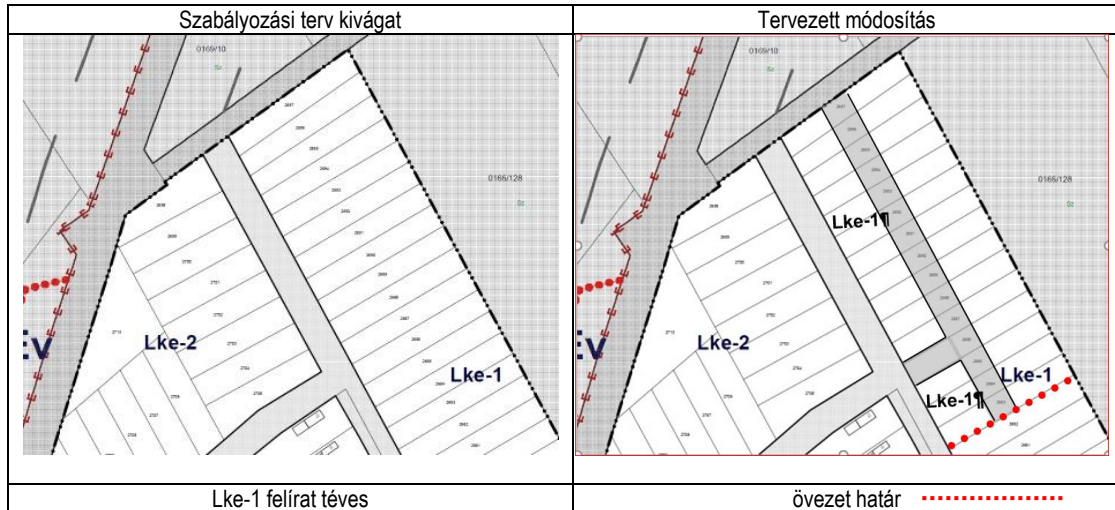
Településszerkezeti terv

Az érvénybe levő településszerkezeti terv a tervezési területet kertvárosias lakóterület felhasználási egységbe sorolja. A város közérdekű cél megvalósítása érdekében növeli a lakótelkek számát építési övezet átsorolásával. A beruházás megvalósításához a szerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Érvényben levő településszerkezeti terv kivágat	Tervezett módosítás
	SZERKEZETI TERV NEM MÓDOSUL

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

A beruházás megvalósításához a Szabályozási terv módosítása szükséges. A módosítás után a Helyi Építési Szabályzatban már meglévő Lke-1 övezeti előírások érvényesek a területre. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv elemei közül nyilvántartott régészeti lelőhelyek és műemléki környezetek nem érintik a tervezési területet.



Meglevő HÉSZ előírás

24. Kertvárosias lakóterület

26. § (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó 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 rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek 1 200 m² alatti építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az 1 200 m² és a feletti építési telteken legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység helyezhető.

(5) A fő rendeltetést kiegészítő funkciók, melléképületek elhelyezése a következők szerint lehet:

- a) 500 m² teleknagyság alatt a melléképület egy tömegbe alakítandó ki a főépülettel,
- b) 500 – 800 m² teleknagyság esetén egy melléképület építhető különállóan a főépülettől,
- c) 800 m² teleknagyság felett több melléképület építhető a főépülettől külön.

(6) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- b) 20 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű állat ól;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- d) építménynek minősülő antenneszerkezet.

(7) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

Kertvárosias lakóterület építési övezetei

	<i>építési övezet jele</i>	<i>kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	<i>beépítési mód</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb épületmagasság (m)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>
1.	Lke-1	550	O	30	6,0	50
2.	Lke-2	1 000	O	30	6,0	50
3.	Lke-3	900	SZ	30	7,5	50

Az elérendő célok összefoglalása

A fejlesztéssel érintett területen a önkormányzati szándék a lakótelkek növelése és a szabályozási tervlapon elírásból származó előírás javítása. A fejlesztési cél a jelenleg hatályos településrendezési eszközök alapján nem valósítható meg, így szükséges település hatályos Szabályozási Tervének módosítása a fejlesztési céloknak megfelelő.

Partnerségi Egyeztetés

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 13/2017. (VII.14.) önkormányzati rendelete szól a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól (a továbbiakban: Partnerségi rendelet).

A Partnerségi rendelet célja, hogy a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok megalkotására irányuló eljárás során az egyeztetéseknél biztosítani lehessen a minél szélesebb körben a véleményező partnerek bevonását, az elfogadott településrendezési eszközök nyilvánosságát és a vélemények megfelelő dokumentálási rendjét.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a tárgyi módosítás tárgyalásos eljárással történik, a hirdetmény az előzetes tájékoztatási szakaszban tart.

Az Önkormányzatnak a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelete értelmében az alábbi személyek és szervezetek (a továbbiakban: partnerek) nyilváníthatnak véleményt a tervről:

- a) a település közigazgatási területén ingatlannal rendelkezni jogosult természetes vagy jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet,
- b) a Polgárdi székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet,
- c) a Polgárdi székhellyel bejegyzett civil szervezet.

A Partnerségi rendelet 6.§ (4) bekezdése alapján településrendezési eszköz készítésének vagy módosításának tárgyalásos eljárása során, a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében - a [www.polgardi.hu honlapon](http://www.polgardi.hu) közzétett hirdetmény útján történik.

Terv megnevezése:

Polgárdi Város településrendezési terv módosítása.
Előzetes dokumentáció – 2021. november
Megtekinthető: www.polgardi.hu.

A tervre vonatkozó véleményt, észrevételt a következő e-mail címre kell eljuttatni:
- elektronikus levélben az onkormanyzat@polgardi.hu email címre.

A vélemények és észrevételek benyújtásának határideje ezen közzététel megjelenésétől **számított 15 napon belül** (2021. november 4. napjától 2021. november 19. napjáig) lehetséges.

Polgárdi, 2021. november 4.

Tisztelettel:

Nyikos László s.k.
polgármester