

# POLGÁRDI VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK

## 7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA



### **PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE ÖSSZEÁLLÍTOTT DOKUMENTÁCIÓ**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68.§ (2) pontja szerinti egyszerűsített eljárás egyeztetéséhez készített dokumentáció

2023. május

Alba Expert Mérnöki Iroda Bt.

Polgárdi Város  
Helyi Építési Szabályzatának módosítása  
készítette  
**Polgárdi Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala**  
megbízásából az

**Alba Expert Mérnöki Iroda Bt.**  
8000 Székesfehérvár, Várkörút 56. II.e.

tel/fax: 22 / 501 - 566

e-mail: iroda.albaexpert@gmail.com



Ügyvezető:

Péterfia Gábor

Településtervezés:

Wittek Krisztina  
okl. építészmérnök,  
okl. várostervezés/gazdálkodás szakmérnök  
TT/1 01-2382

## Tartalomjegyzék

### Jóváhagyandó munkarészek

Rendelet tervezet – helyi építési szabályzat módosítása

### Alátámasztó munkarészek

1. Előzmények
2. A módosítás célja,
3. A HÉSZ módosítása, kiegészítése
4. Szakmai összefoglaló
5. Környezeti vizsgálat

Mellékletek:

1. Önkormányzati határozat a rendezési terv módosításáról 184/2022.(XI. 24.)

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### RENDELET-TERVEZET

**Polgárdi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**...../ 2023. (.....) önkormányzati rendelete**  
**Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019.(IX.6.) önkormányzati rendelet**  
**módosításáról**

Polgárdi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) b) pontjában, 13.§ (1) bekezdésében és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazások alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. §-ban és a 75.§ (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek, települési és területi önkormányzati szervek, államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

**1.§** Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019.(IX.6.) önkormányzati rendelet 20. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

(7) Polgárdi Város teljes közigazgatási területén, - a GKSZ övezet telkei kivételével - konténer, konténerház, mobilház, lakókocsi, ideiglenes épület, egyéb épületepítő műtárgy kizárólag felvonulási építményként helyezhető el.

**2.§** Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019.(IX.6.) önkormányzati rendelet 21. §-a (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertjének legkisebb mérete 5 méter, kivéve, ahol az építési telek szélessége az építési helyen a tervezett építésnél mérve mindenütt kisebb, mint 16 méter, ott az oldalkert legkisebb mérete 4 méter.

**3.§** Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019.(IX.6.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

**4.§** Hatályát veszti Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019.(IX.6.) önkormányzati rendelet

- a) 28.§ (4) bekezdése
- b) 29.§ (5) bekezdése, valamint a
- c) 45.§ (3) bekezdése.

**5.§** E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni. E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....  
Nyikos László  
polgármester

.....  
dr. Zaccaria Beáta Lea  
jegyző

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

**Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2019. (IX.6.) rendelet 6. melléklete**

Polgárdi Város teljes közigazgatási területén - a GKSZ övezet telkei kivételével-, nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok:

- a. Akkumulátor töltés, javítás, újrafeldolgozás telephelye
- b. Autóbontás
- c. Autókereskedelem
- d. Autómosó
- e. Élelmiszer feldolgozás
- f. Fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés
- g. Galvánüzem
- h. Járműtároló/őrző telep,
- i. Vegytisztító
- j. Betonelem előgyártó
- k. Mészégető
- l. Öntő műhely, üzem
- m. Raktározás, nagykereskedelem, árulerakat telephelye
- n. Vegyipari termék készítő, feldolgozó

## INDOKOLÁS

### 1. ELŐZMÉNYEK

Polgárdi Város Önkormányzata módosítani és kiegészíteni kívánja a Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019.(IX.6.) önkormányzati rendeletét néhány pontban. A módosítás a szabályozási tervet nem érinti. A Helyi Építési Szabályzat néhány pontból álló módosításához és kiegészítéséhez nem szükséges az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat elkészítése

#### **Érvénybe levő településrendezési eszközök:**

Szabályozási terv és HÉSZ	25/2019.(IX.6.) önk. rendelet
Döntés a HÉSZ módosításáról	184/2022. (XI.24.) határozat.

**Jelen módosítás a képviselő-testület 184/2022. (XI.24.) határozat első három pontjára terjed ki.**

#### **Partnerség:**

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő- testülete a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2017. (VII.14.) önkormányzati rendeletét hatályon kívül helyezte a 5/2023. (III. 20.) önkormányzati rendelet megalkotásával. A partnerségi egyeztetés a 419/2021.VII.15.) Korm rendeletben foglaltaknak megfelelően kerül lefolytatásra.

#### **A dokumentáció tartalma**

A dokumentáció két fő fejezetből áll:

- **Rendelettel jóváhagyandó munkarészek**  
A Helyi Építési Szabályzat és melléklete.
- **Alátámasztó munkarészek**  
Alátámasztó munkarészek nem készültek a Korm. rendelet 8. § (2) pontja szerint.  
*8. § (2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településtervezési módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:*
  - a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,*
  - b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,*
  - c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és*
  - d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.*
- **Szakmai összefoglaló**  
A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelését és a 7. § (7) bekezdése szerinti személy feljegyzését arról, hogy a szakmai összefoglaló tartalma alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.

## 2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE

---

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselőtestület) megtárgyalta a tárgyi előterjesztést és Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) módosítását határozta el a 184/2022. (XI.24.) határozatában az alábbiak szerint:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Polgárdi Város teljes közigazgatási területén - a kereskedelmi szolgáltató terület (GKSZ) övezet telkei kivételével-, konténer, konténerház, mobilház, lakókocsi, ideiglenes épület, egyéb épülepótáló műtárgy ne legyen elhelyezhető.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az újonnan kialakult telkek tekintetében az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertjének szélessége minimum 5,0 méter legyen.
3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Polgárdi Város teljes közigazgatási területén - a GKSZ övezet telkeinek kivételével-, nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok kerüljenek meghatározásra a HÉSZ új melléklettel történő kiegészítésével, jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal.
4. Képviselő-testület úgy dönt, hogy a HÉSZ 41.§ (2) bekezdésében a zöldterület közkert és zöldterület közpark (Zkk és Zkp) övezetekben elhelyezhető építmények körét bővíti gépjármű-várakozóhelyek kialakításának lehetőségével.
5. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy meghatározza a közparkolók kialakításának részletszabályait

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
184/2022. (XI.24.) határozatának 1. melléklete

Polgárdi Város teljes közigazgatási területén - a GKSZ övezet telkei kivételével-, nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok:

- a. Akkumulátor töltés, javítás, újrafeldolgozás telephelye
- b. Autóbontás
- c. Autókereskedelem
- d. Autómosó
- e. Élelmiszer feldolgozás
- f. Fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés
- g. Galvánüzem
- h. Járműtároló/őrző telep,
- i. Vegytisztító
- j. Betonelem előgyártó
- k. Mészégető
- l. Öntő műhely, üzem
- m. Raktározás, nagykereskedelem, árulerakat telephelye
- n. Vegyipari termék készítő, feldolgozó

### 3. A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA

---

A településrendezési eszközök módosításának (HÉSZ) az önkormányzat részről az elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben az építési tevékenységekre vonatkozó, országosan érvényes általános szabályok keretei között a település helyi természeti, infrastrukturális, valamint meglévő épített környezetének adottságaira, sajátosságaira, illetve a helyi önkormányzat különböző távlatú fejlesztési szándékaira tekintettel további építési előírásokat állapít meg.

Városrendezési szempontok összehangolása érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükségessé vált.

### 4. SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

---

#### I. Konténer, konténerház, mobilház, lakókocsi, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy elhelyezésének korlátozása

A jelenleg hatályos HÉSZ rendelkezései szerint kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezet telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy; a „településközpont terület” és „Intézmény terület” építési övezeteinek építési telkein pedig lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület nem helyezhető el.

A városban az egységes arculat kialakítása, továbbá az építési jogszabályoknak megfelelő lakossági magatartás elősegítése érdekében a korlátozást indokoltnak tartom kiterjeszteni oly módon, hogy Polgárdi Város teljes közigazgatási területén, - a kereskedelmi szolgáltató terület (továbbiakban: GKSZ) övezet telkei kivételével- konténer, konténerház, mobilház, lakókocsi, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy kizárólag felvonulási építményként helyezhető el.

#### II. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje méretének módosítása

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35. § (3) bekezdése szerint az oldalkert legkisebb szélessége a helyi építési szabályzatban megállapított érték, a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy ennek hiányában az oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 méter.

A jelenleg hatályos HÉSZ rendelkezései szerint oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje minimum 5,0 m. Ez szigorúbb, mint az országos jogszabály szerinti 4,0 m.

A gyakorlatban a már beépült területeken, illetve a már kialakított telkek esetében oldalhatáron álló beépítés esetében új épületek, épületbővítések telepítésénél keskenyebb telkek esetében gondot okoz a viszonylag széles – 5 méteres – oldalkert előírása.

Fentiek alapján javaslom a HÉSZ oly módon történő módosítását, hogy oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertjének legkisebb mérete 5 méter, kivéve, ahol az építési telek szélessége az építési helyen a tervezett építésnél mérve mindenütt kisebb, mint 16 méter, ott az oldalkert legkisebb mérete 4 méter.



### III. Nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok mellékletben történő meghatározása

A lakóövezetben a békés közösségi együttélés biztosítása, a lakosság nyugalma, a városkép egységének megőrzése, továbbá a közlekedés biztonságának fenntartása miatt is indokoltnak tartom, hogy Polgárdi Város teljes közigazgatási területén, - a GKSZ övezet telkeinek kivételével- nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok kerüljenek meghatározásra a HÉSZ új melléklettel történő kiegészítésével.

A város kedvező fekvése okán az utóbbi időszakban megnövekedett az itt lakni és/vagy vállalkozni szándékozó érdeklődők száma.

A Kossuth utca és Damjanich utca sarkán lévő ingatlan területén hajó-és lakókocsi tárolásának, valamint szervizelésének lehetősége merült fel. Nyári időszakban a járműforgalom, télen pedig az azok tárolásával járó zavaró hatások semmiképpen sem illeszkednek a lakó-, és egyébként településképi szempontból történeti és kiemelt övezetbe.

Lakóövezetben autómosó, illetve autókereskedés létesítésének lehetősége tárgyában is érkezett tájékoztatás kérés a vállalkozó részéről. A vegyszerek használata, a vegyi anyagok elvezetése, a kereskedelemmel járó forgalom, valamint a nagynyomású mosók és tisztítóeszközök hangja mind aggályossá teszik a tevékenység végzését a lakóövezetben.

A szomszédos települések jellemzően hasonló módon korlátozzák a rendeltetések, tevékenységi módok lakóövezetekben történő végzésének lehetőségét.

A fentiek figyelembevételével, a helyi sajátosságok alapján az alábbiak szerint javaslom a nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok meghatározását:

- a. Akkumulátor töltés, javítás, újrafeldolgozás telephelye
- b. Autóbontás
- c. Autókereskedelem
- d. Autómosó
- e. Élelmiszer feldolgozás
- f. Fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés
- g. Galvánüzem
- h. Járműtároló/őrző telep,
- i. Vegytisztító
- j. Betonelem előgyártó
- k. Mészégető
- l. Öntő műhely, üzem
- m. Raktározás, nagykereskedelem, árulerakat telephelye
- n. Vegyipari termék készítő, feldolgozó

## 5. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

---

### **A rendezés várható hatása, környezeti vizsgálat szükségessége**

Az „Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet 1.§. (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése esetén környezeti értékelés dokumentum készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása nem feltétlenül szükséges, a terv készítője – jelen esetben Polgárdi Város Önkormányzata dönti el. Ehhez kikéri a környezetvédelemért felelős szervek nyilatkozatait, hogy a helyi építési szabályzat módosítása következtében a 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet 2. sz. melléklet szempontjai alapján várható-e jelentős környezeti hatás, illetve szükségesnek tartják-e a hivatkozott Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.