



Polgárdi Város Önkormányzata
Polgárdi, Batthyány u. 132.
Tel./Fax.: 22-576-230
E-mail: onkormanyzat@polgardi.hu

Az előterjesztés tárgya: Javaslat Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosításáról szóló 68/2025. (V.28.) határozat módosítására, illetve Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelete 10. számú módosításával kapcsolatos végső döntések meghozatalára

Az előterjesztést készítette: Milákné Ritter Szilvia szakügyintéző

Az előterjesztés a következő jogszabályokon alapul:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelete
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2017. (V.3.) önkormányzati rendelete (SZMSZ)

Az ülés nyilvánossága: nyilvános

Döntéshez szükséges szavazati arány: egyszerű többség

Véleményező szakbizottság: -

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:



Dr. Zaccaria Beáta Lea
jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. március 11. napján tartandó ülésére

Javaslat Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosításáról szóló 68/2025.(V.28.) határozat módosítására, illetve Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelete 10. számú módosításával kapcsolatos végső döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 68/2025.(V.28.) határozatával a hatályos településrendezési eszközök módosítását rendelte el.

I.

Javaslat Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosításáról szóló 68/2025.(V.28.) határozat módosítására

A Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosításáról szóló 68/2025.(V.28.) határozat 1. pontja az alábbiak szerint határozta meg a tervezett változtatásokat:

„1. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a településrendezési eszközök módosítása szükséges az alábbi témákban:

1.1. A 2698-2707 és 2713 hrsz-ú ingatlanok Lke-2-ből Lke-1 építési övezetbe történő átsorolása, esetleges út kiszabályozás a beépíthetőség javítása és egy leendő ingatlanfejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

1.2. A Bethlen Gábor utcával párhuzamos leendő utca törlése a rendezési tervről.

1.3. A Fáy lakótelep Lke-3 kategóriájának felülvizsgálata, esetleges Lke- 4 kategória létrehozása.

1.4. A HÉSZ módosítása a jogalkalmazás során felmerültek szerint az alábbiakban

- a) az oldalkert legkisebb szélessége építési helyen mért 5 méterről egységesen 4 méterre változtatása*
- b) az állattartó épületek elhelyezésének szabályozása a lakócélu ingatlanoktól mért védőtávolság növelésével, építhető állat ol méreteinek meghatározásával,*
- c) a 806 hrsz-ú, Táncsics utca meghosszabbítása, új út kiszabályozása, a környező ingatlanok hasznosíthatóságának és megközelíthetőségének javítása érdekében,*
- d) az utcafronti és a telekhatáron építendő kerítés építés szabályainak meghatározása,*
- e) parkolókialakítási szabályok pontosítása*
- f) terepkialakítás szabályozása,*
- g) nyúlványos telek szabályainak módosítása.”*

A tervezés során szükségessé vált a határozatban megjelöltek felülvizsgálata. Önálló tervezési terület lett 769 hrsz-ú ingatlant tartalmazó Gksz-1 építési övezet (Penny áruház) telektömbje, illetve – jogszabály változás miatt – szükségtelenné vált a parkolási szabályok pontosítása.

Javaslom, hogy a 68/2025.(V.28.) határozat 1. pontját az alábbiak szerint módosítsa a Tisztelt Képviselő-testület:

„1.A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a településrendezési eszközök módosítása szükséges az alábbi témákban:

1.1. A 2698- 2713 hrsz-ú ingatlanok Lke-2-ből Lke-1 építési övezetbe történő átsorolása, feltáró út kiszabályozása

1.2. A Bethlen Gábor utcával párhuzamos leendő utca törlése a szabályozási tervről

1.3. A Fáy lakótelep átsorolása kertvárosias lakóterületből kisvárosias lakóterületbe és építési övezetbe

1.4. A 769 hrsz-ú ingatlant tartalmazó Gksz-1 építési övezetben új út kiszabályozása, a környező ingatlanok hasznosíthatóságának és megközelíthetőségének javítása érdekében

1.5. HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása

1.5.1. Az oldalkert legkisebb méretének meghatározása

1.5.2. Állattartó építmények elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása

1.5.3. Kerítések szabályozása

1.5.4. Terepkialakítás szabályozása

1.5.5. Nyúlványos telek szabályainak módosítása”

II.

Javaslat a helyi építési szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelete 10. számú módosításával kapcsolatos végső döntések meghozatalára

A tervezett módosítások véleményezése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj.R.) 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretén belül történt meg.

A partnerségi tájékoztatási anyagra vonatkozóan sem az Elj.R. 65. § szerinti partnerségi véleményezés keretében megtartott lakossági fórumon, sem az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületen nem érkeztek vélemények.

A településrendezési eszközök módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) hatálya alá tartozik.

A Kr. 4. §-a szerinti várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez szükséges tájékoztató alapján a környezetvédelemért felelős szervek a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését, ezért javaslom arról is döntést hozni, hogy környezeti értékelés nem készül.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az első határozati javaslat szerint döntsön a véleményezési szakasz lezárásáról, és hatalmazza fel a Polgármestert, hogy a terv elfogadásához szükséges egyszerűsített eljárás záró véleményezési szakaszát kezdeményezze az illetékes állami főépítésznél az E-TÉR rendszerben.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen!

Polgárdi, 2026. március 5.

Tisztelettel:

Nyikos László sk.
polgármester

I. HATÁROZATI JAVASLAT:

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) határozata

Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosításáról szóló 68/2025.(V.28.) határozat módosítására

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) Polgárdi város helyi építési szabályzata 10. számú módosításának körében az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosításáról szóló 68/2025.(V.28.) határozat (a továbbiakban: határozat) 1. pontját az alábbiak szerint módosítja:

„1. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a településrendezési eszközök módosítása szükséges az alábbi témákban:

1.1. A 2698- 2713 hrsz-ú ingatlanok Lke-2-ből Lke-1 építési övezetbe történő átsorolása, feltáró út kiszabályozása

1.2. A Bethlen Gábor utcával párhuzamos leendő utca törlése a szabályozási tervről

1.3. A Fáy lakótelepet átsorolása kertvárosias lakóterületből kisvárosias lakóterületbe és építési övezetbe

1.4. A 769 hrsz-ú ingatlant tartalmazó Gksz-1 építési övezetben új út kiszabályozása, a környező ingatlanok hasznosíthatóságának és megközelíthetőségének javítása érdekében

1.5. HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása

1.5.1. Az oldalkert legkisebb méretének meghatározása

1.5.2. Állattartó építmények elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása

1.5.3. Kerítések szabályozása

1.5.4. Terepkialakítás szabályozása

1.5.5. Nyúlványos telek szabályainak módosítása”

2. A Képviselő-testület a határozat egyéb rendelkezését változatlanul fenntartja.

Határidő: azonnal

Felelős: Nyikos László polgármester

II. HATÁROZATI JAVASLAT:

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének **..../2026. (....) határozata**

a helyi építési szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelete 10. számú módosításával kapcsolatos végső döntések meghozatalára

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) Polgárdi város helyi építési szabályzata 10. számú módosításának körében az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a településrendezési eszközök 10. módosításának egyszerűsített eljárása során tervre vonatkozóan írásos partnerségi észrevétel nem érkezett. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési szakaszt lezárja.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a településrendezési eszközök 10. módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik.
3. A Képviselő-testület – a környezetvédelemért felelő szervek véleményei alapján - a településrendezési eszközök módosítása következtében várható környezeti hatásokat nem tartja jelentősnek, ezért úgy dönt, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a terv elfogadásához szükséges egyszerűsített eljárás záró véleményezési szakaszát kezdeményezze az illetékes állami főépítésznél az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) rendszerben.

Határidő: azonnal

Felelős: Nyikos László polgármester

