



## POLGÁRDI

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV 10. MÓDOSÍTÁSA

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSRA ÖSSZEÁLLÍTOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

**Tervező:**

Fehér Vártervező Kft  
Székesfehérvár, Rába u. 22.

2025. december

## TARTALOMJEGYZÉK:

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve  
HÉSZ rendelet módosítás  
Szabályozási tervlap fedvénye

### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### ALÁÍRÓLAP:

|                                                                |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Tervezők:                                                      |                                                                                    |
| Ertl Antal<br>építész É 07-0075<br>településtervező TT 07-0075 |  |
| Bodó Beáta<br>településtervező TT 07-368                       |  |
| Közreműködők:                                                  |                                                                                    |
| Burián Péter<br>okl. építészmérnök, szerkesztő                 |                                                                                    |
| Kálmán Péter<br>okl.építész, szerkesztő                        |                                                                                    |

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

#### Határozati javaslat

**Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026 (... ..) határozata  
Polgárdi Város Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló 155/2019.(VIII.28.) határozat  
módosításáról**

Polgárdi város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Polgárdi városára vonatkozó Településszerkezeti Terv megállapításáról szóló 155/2019.(VIII.28.) határozatát (a továbbiakban: Határozat) az alábbiak szerint módosítja:

1. A Határozat 1. melléklete szerinti Településszerkezeti tervlap helyébe a jelen határozat 1. mellékletét képező tervlap lép.
2. A Határozat 3. melléklete kiegészül jelen határozat 2. mellékletével.
3. A Határozat 4. melléklete helyébe jelen határozat 3. melléklete szerinti táblázat lép.
4. A Határozat 5. melléklete kiegészül jelen határozat 4. melléklete szerinti megállapítással
5. A jelen határozattal módosított településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet módosítani kell.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Nyikos László polgármester

Nyikos László  
Polgármester

Dr. Zaccaria Beáta Lea  
jegyző

1. melléklet – Településszerkezeti tervlap

Polgárdi Város Településszerkezeti Terve  
M = 1: 20 000

1. melléklet Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
155/2019. (VII. 28.) határozatához  
(egységes szerkezetben a módosító 70/2021. (IV. 28.), 45/2022. (III. 3.)  
66/2022. (III. 10.), 126/2022. (VIII. 31.), 139/2024. (VIII. 22.) és a  
44/2025. (V. 7.) határozatokkal)

Beépítésre szánt területek

- Lakóterület
- Nagyvárosias lakóterület
  - Kisvárosias lakóterület
  - Kertvárosias lakóterület
  - Falusias lakóterület
- Vegyes terület
- Településközpont terület
  - Intézmény terület
- Gazdasági terület
- Kereskedelmi szolgáltató terület
  - Ipari terület
- Különleges terület
- Különleges temető terület
  - Különleges sportterület
  - Különleges mezőgazdasági üzemi terület
  - Különleges hulladékkezelő, -lerakó terület
  - Különleges közmű terület
  - Különleges lőtér terület

Beépítésre nem szánt területek

- Közeledési és közmuellhelyezési terület
- Közúti közlekedési terület
  - Köztérpályas közlekedési terület
- Zöldterület
- Zöldterület közpark
  - Zöldterület közpark
- Erdőterület
- Védelmi erdőterületek
  - Gazdasági erdőterület
- Mezőgazdasági terület
- Általános mezőgazdasági terület
  - Kertes mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Vízgazdálkodási terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület
- Különleges beépítésre nem szánt - nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület

Örökségvédelem

- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Régészeti lelőhely határa

Táj- és természetvédelem

- Országos ökológiai hálózat - magterület határa
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa

Környezetvédelem

- Védőtávolság határa

Közeledés

- Gyorsforgalmi út (M7 autópálya)
- Főút (7. számú főút)
- Országos mellékút
- Közlétszintű közúti csomópont
- Fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Kerékpárút
- Vasút
- Tervezett nagysebességű vasút
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Vasútállomás

Közművek

- Vízvezető
- Szennyvíztisztító
- Kommunális szilárdhulladék -lerakó és -kezelő hely
- Gázfogyasztó állomás
- Termékvezeték
- Földgáz szállítószerkezet

Egyéb tájékoztató elem

- Belterület határa

A 155/2019.(VIII.28.) határozat kiegészül a 3/G melléklettel.

| Sorszám | Érintett hrsz | Terület (nagyság) | Korábbi területfelhasználás | Tervezett területfelhasználás |
|---------|---------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1.      | 83-86         | 0,424             | Lke                         | Lk                            |
| 2.      | 77-82         | 0,793             | Lke                         | Lk                            |
| 3.      | 59-61         | 0,385             | Lke                         | Lk                            |
| 4.      | 62-67, 73     | 0,910             | Lke                         | Lk                            |
| 5.      | 57, 58        | 0,256             | Lke                         | Lk                            |

| Terület-felhasználási<br>egység jele            | Területfelhasználási egység<br>megnevezése                                           | Terület nagysága                          | A<br>közigazgatási<br>területhez<br>viszonyított<br>aránya |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Lke                                             | Kertvárosias lakóterület                                                             | 271,5 ha -2,768 ha =<br><b>268,732 ha</b> | 3,76%<br><b>3,72%</b>                                      |
| Lf                                              | Falusias lakóterület                                                                 | 97,91 ha                                  | 1,35%                                                      |
| Lk                                              | Kisvárosias lakóterület                                                              | 1,64 ha +2,768 ha =<br><b>4,408 ha</b>    | 0,02%<br><b>0,06%</b>                                      |
| Ln                                              | Nagyvárosias lakóterület                                                             | 2,17 ha                                   | 0,03%                                                      |
| Vt                                              | Településközpont terület                                                             | 11,72 ha                                  | 0,2%                                                       |
| Vi                                              | Intézmény terület                                                                    | 19,23 ha                                  | 0,26%                                                      |
| Gksz                                            | Kereskedelmi szolgáltató terület                                                     | 69,584 ha                                 | 0,96%                                                      |
| Gip                                             | Ipari gazdasági terület                                                              | 3,5996 ha                                 | 0,01%                                                      |
| K-T                                             | Különleges terület – temető terület                                                  | 8,57 ha                                   | 0,12%                                                      |
| K-Sp                                            | Különleges terület – sportterület                                                    | 4,86 ha                                   | 0,06%                                                      |
| K-Mü                                            | Különleges terület –<br>mezőgazdasági üzemi terület                                  | 71,09 ha                                  | 0,99%                                                      |
| K-Hull                                          | Különleges terület –<br>hulladékkezelő, -lerakó terület                              | 22,53 ha                                  | 0,31%                                                      |
| K-Lő                                            | Különleges terület – lőtér terület                                                   | 0,25 ha                                   | 0,003%                                                     |
| K-k                                             | Különleges terület – közmű terület                                                   | 0,89 ha                                   | 0,01%                                                      |
| <b>Beépítésre szánt területek összesen:</b>     |                                                                                      | <b>586,3536 ha</b>                        | <b>8,12%</b>                                               |
| KÖu                                             | Közlekedési- és közmű elhelyezési<br>területe                                        | 240,11 ha                                 | 3,32%                                                      |
| KÖk                                             | Közlekedési- és közmű elhelyezési<br>területe – kötőtpályás                          | 61,1444 ha                                | 0,85%                                                      |
| Zkp és Zkk                                      | Zöldterület (közpark, közkert)                                                       | 6,96 ha                                   | 0,1%                                                       |
| Ev                                              | Védelmi erdőterület                                                                  | 152,476 ha                                | 2,11%                                                      |
| Eg                                              | Gazdasági erdőterület                                                                | 23,86 ha                                  | 0,33%                                                      |
| Má                                              | Általános mezőgazdasági terület                                                      | 5875,506 ha                               | 81,42%                                                     |
| Mk                                              | Kertes mezőgazdasági terület                                                         | 188,88 ha                                 | 2,61%                                                      |
| V                                               | Vízgazdálkodási terület                                                              | 39,36 ha                                  | 0,54%                                                      |
| Tk                                              | Természetközeli terület                                                              | 15,26 ha                                  | 0,21%                                                      |
| Kb-B                                            | Nyersanyag kitermelés (bánya),<br>nyersanyag feldolgozás céljára<br>szolgáló terület | 26,9 ha                                   | 0,37%                                                      |
| <b>Beépítésre nem szánt területek összesen:</b> |                                                                                      | <b>6630,456 ha</b>                        | <b>91,88 %</b>                                             |
| <b>Polgárdi város igazgatási területe:</b>      |                                                                                      | <b>7216 ha</b>                            | <b>100%</b>                                                |

**A településrendezési eszközök 10. módosítása összhangban van Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival, illetve a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott Fejér megye Területrendezési tervben foglaltakkal**

# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

## Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testületének ./..... (.....) önkormányzati rendelete

### a helyi építési szabályzatról szóló 25/2019.(IX.6.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi településrendezési és építési követelményeket szem előtt tartva módosítja rendeletét.

[2] Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti államigazgatási szervek, partnerek, és Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete Ügyrendi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „7. §

(1) Állattartó építményt és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 25 méternél tovább kell elhelyezni.

(2) Állattartó építmény és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

(3) Állattartó építmény a felszíni vizek partételtől számított 50 méteren belül nem létesíthető.

(4) Nagylétszámú állattartó telep a város területén nem létesíthető.”

#### 2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A település közigazgatási területén nyúlványos telek csak a kertés mezőgazdasági területeken alakítható ki.”

#### 3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet 20. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Út céljára fenntartott területen és attól 5-5 méter távolságban épületet elhelyezni nem lehet.”

#### **4. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet 18. alcíme a következő 20/A. és 20/B. §-sal egészül ki:

#### **„20/A. §**

(1) Beépítésre szánt területen az építési telkek jogi határán kerítés létesíthető.

(2) Közterület felőli épített kerítés legfeljebb 1,8 méter magas lehet, melynek lábazata sehol nem haladhatja meg a közterület terepszintjétől mért 80 centiméteres magasságot, a teljes felületnek legalább 1/3 arányban áttört kivitelűnek kell lennie. Az ingatlanok telekhatárán élősvényt telepíteni csak úgy lehet, hogy a közúti közlekedést és a kapubehajtók, útkereszteződések belátását ne zavarja. Az élősvény a közterületre nem nyúlhat be.

(3) A kerítés kapuja közterület felé nem nyílhat.

(4) Az egyéb, nem közterület felé néző telekhatárokon létesítendő kerítés magassága legfeljebb 2 méter lehet. Tömör kerítés csak oldalhatáron álló beépítés esetén és csak azon az oldalhatáron létesíthető, melyen a főépület áll, vagy melyhez az építési hely csatlakozik.

#### **20/B. §**

(1) A telek természetes terepszintjét építési helyen kívül csak a megközelítés és csapadékvíz-elvezetés biztosítása érdekében lehet megváltoztatni.

(2) A terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest legfeljebb 50 centiméterrel térhet el a telken keletkező csapadékvíz saját telekre történő visszavezetése mellett.”

#### **5. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet 21. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertjének legkisebb mérete 4 méter.”

#### **6. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet 25. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Kisvárosias lakóterület építési övezetben a hátsókert legkisebb méretén belül elhelyezhető valamennyi melléképítmény, nyárikonyha, gépkocsitároló és kerti szerszámtároló.”

#### **7. §**

A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

#### **8. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Polgárdi Város Szabályozási Terve  
Belterület  
M = 1: 4 000

1. melléklet Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2019. (IX.6) rendelethez  
(egységes szerkezetben a módosító 3/2021. (I.18.), 10/2021. (IV.29.), 24/2021. (XI.29.),  
2/2022. (III.7.), 5/2022. (III.11.), 8/2022. (IX.01.), 11/2024. (VIII.22.) és 2/2025. (V.7.)  
önkormányzati rendelettel)

Szabályozási elemek

Szabályozási vonal

Építési övezet, övezet határ

Építési vonal

Eldővásárlási joggal terhelt terület

Kötelező megszüntetője

Javasolt telekhatár

Javasolt megszüntetője

Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa

Telek be nem építhető része

Javasolt belterület határ

Háromszintű növényzet

Javasolt fasor

Örökségvédelem

M

Müemlék

Müemlék telke

MK

Müemléki környezet határa

RL

Régészeti lelőhely határa

Környezetvédelem

—

Vedőtávolság határa

Közeledés

○ ○ ○ ○

Kerékpárút

VA

Vasútállomás

P

Parkoló

Egyéb tájékoztató elem

—

Belterület határa

3

a területre vonatkozó szabályozást a külterület szabályozási terv tartalmazza

Építési övezetek jele

Ln

Nagyvárosias lakóterület építési övezet jele

Lk

Kisvárosias lakóterület építési övezet jele

Lke

Kertvárosias lakóterület építési övezet jele

Lf

Falusias lakóterület építési övezet jele

Vt

Településközpont vegyes terület építési övezet jele

Vi

Intézmény vegyes terület építési övezet jele

Gks

Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület építési övezet jele

Gip

Gazdasági ipari terület építési övezet jele

K-T

Különleges temető terület építési övezet jele

K-Sp

Különleges sportterület építési övezet jele

K-Mü

Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet jele

K-Hull

Különleges hulladékkezelő, -lerakó terület építési övezet jele

K-k

Különleges közmű terület építési övezet jele

K-L6

Különleges lőterület építési övezet jele

Övezetek jele

KOu

Közüti közeledési terület övezet jele

KÖk

Közpályás közeledési terület övezet jele

Zkp

Zöldterület Közpark övezet jele

Zkk

Zöldterület Közkert övezet jele

Ev

Védelmi erdőterület övezet jele

Eg

Gazdasági erdőterület övezet jele

Má

Általános mezőgazdasági terület övezet jele

Mk

Kertes mezőgazdasági terület övezet jele

V

Vízgazdálkodási terület övezet jele

Tk

Természetközeli terület övezet jele

Kb-B

Különleges bányászati nem szánt terület nyersanyag kiemelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület övezet jele

Ez a terv az ALBA EXPERT MÉRNÖKI IRODA BT. szellemi alkotása. Az 1999. évi LXXVI. törvény és a PTK ide vonatkozó rendelkezései értelmében a terv szerzői jogvédelem alatt áll. Teljes egészének vagy részleteinek bármilyen felhasználása az iroda hozzájárulása nélkül tilos. A jogosulatlan felhasználásért a készítő felelős kizárólagos felelősséget vállal.

albaexpert

ALBA EXPERT MÉRNÖKI IRODA BT

8000 Székesfehérvár, Várkörút 46. T.: +3632/501-566

Mobil: +3630/21-78956 e-mail: iroda.albaexpert@gmail.com

MÉRBÍZÓ:

Polgárdi Város Önkormányzat

KÉPVISELŐ:

PÉTERFI ALBORA

FELELŐS TERVEZŐ:

Witék Krisztina

TT/ZE 01-2382

SAKÁRI TERVEZŐK:

Károlyi Zoltán

TERV TÁRGYA:

Polgárdi településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata

A RAIJZ TÁRGYA:

Polgárdi Belterület Szabályozási Terv

RAJZSZÁM:

152T

ALUNASZÁM:

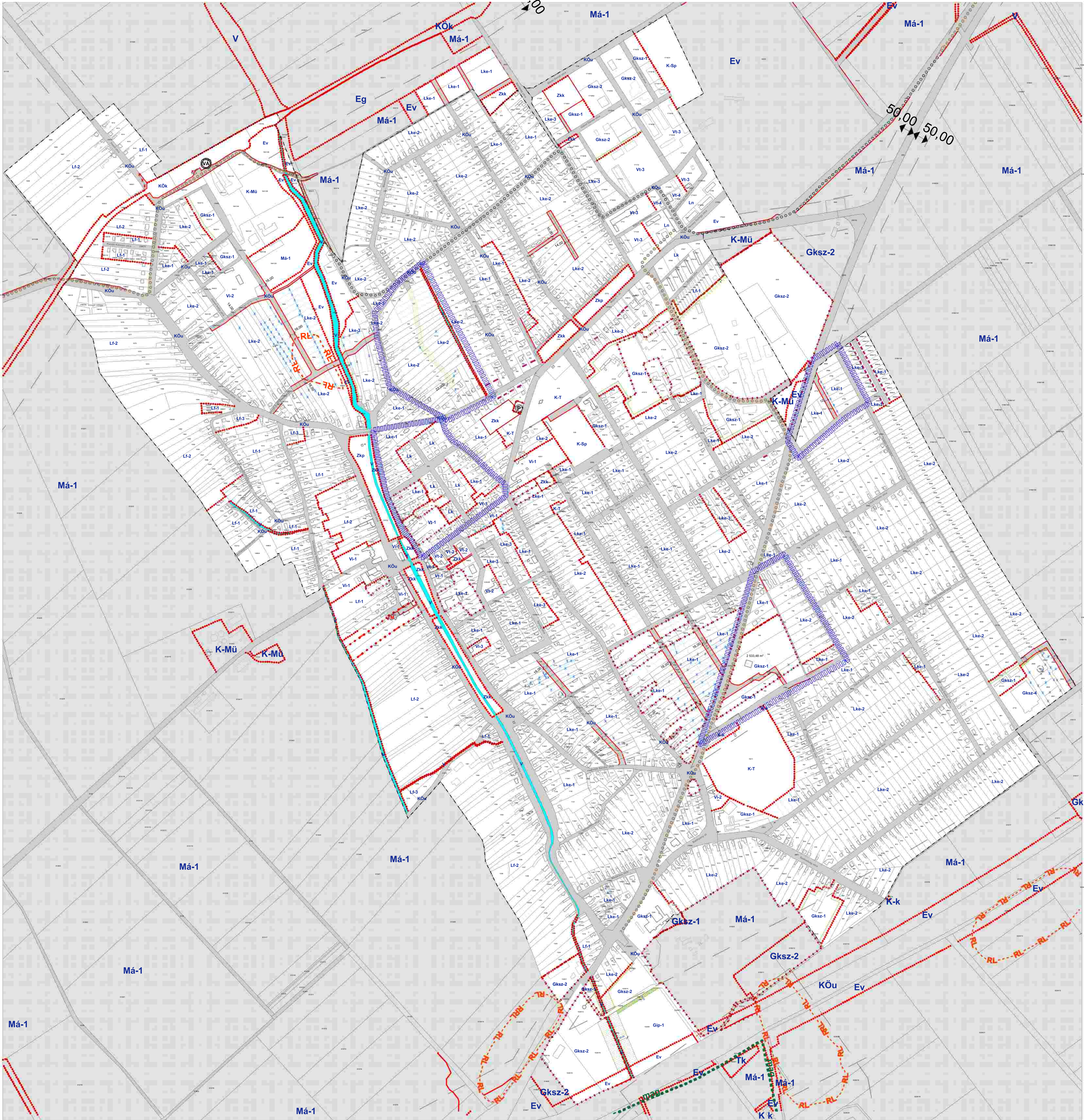
M 1.4.000

MÉRETARÁNY:

M 1:4 000

DÁTUM:

2024. július





## *I. Előzmények*

### *1. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések*

Polgárdi Város Önkormányzatának megbízásából a Fehér Vártervező Kft. jelen terve alapján a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását készíti el.

A képviselőtestület a **155/2019.(VIII.28.) határozattal** fogadta el a településszerkezeti tervet. A határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti tervlap módosul a tervezési területtel érintett telektömbök területén, a 3. és 4. melléklete változik, az 5. melléklet kiegészül a területrendezési tervi megfelelés rögzítésével. A **25/2019.(IX.6.) számú rendelettel** elfogadott helyi építési szabályzat és a belterületi szabályozási tervlap módosulnak.

A terv véleményezését megelőzően az önkormányzat tájékoztatót küldött a környezetvédelemért felelős szervezeteknek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 4. § szerinti várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyában.

A környezetvédelemért felelős szervezetek nem tartották szükségesnek környezeti értékelés készítését, ezért az önkormányzat döntött arról, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

### *2. A módosítással érintett területek ismertetése*

Az érintett területek az alábbiak:

1. A 2698- 2713 hrsz-ú ingatlanok Lke-2-ből Lke-1 építési övezetbe történő átsorolása, feltárási út kiszabályozása
2. A Bethlen Gábor utcával párhuzamos leendő utca törlése a szabályozási tervről
3. A Fáy lakótelepet átsorolása kertvárosias lakóterületből kisvárosias lakóterületbe és építési övezetbe
4. A 769 hrsz-ú ingatlant tartalmazó Gksz-1 építési övezetben új út kiszabályozása, a környező ingatlanok hasznosíthatóságának és megközelíthetőségének javítása érdekében
5. HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása
  - Az oldalkert legkisebb méretének meghatározása
  - Állattartó építmények elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása
  - Kerítések szabályozása
  - Terepkialakítás szabályozása
  - Nyúlványos telek szabályainak módosítása

### *3. A terv módosításának egyeztetése*

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

A Korm rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek. A terv készítésekor hatályos területrendezési tervek a következők:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - továbbiakban: MATrT
- Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(II.28.) rendelete.

A terv módosítása az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) korm rendelet (OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos állapotának II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. melléklete figyelembevételével készül.

## *II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TERVEZÉSI TERÜLETEK*

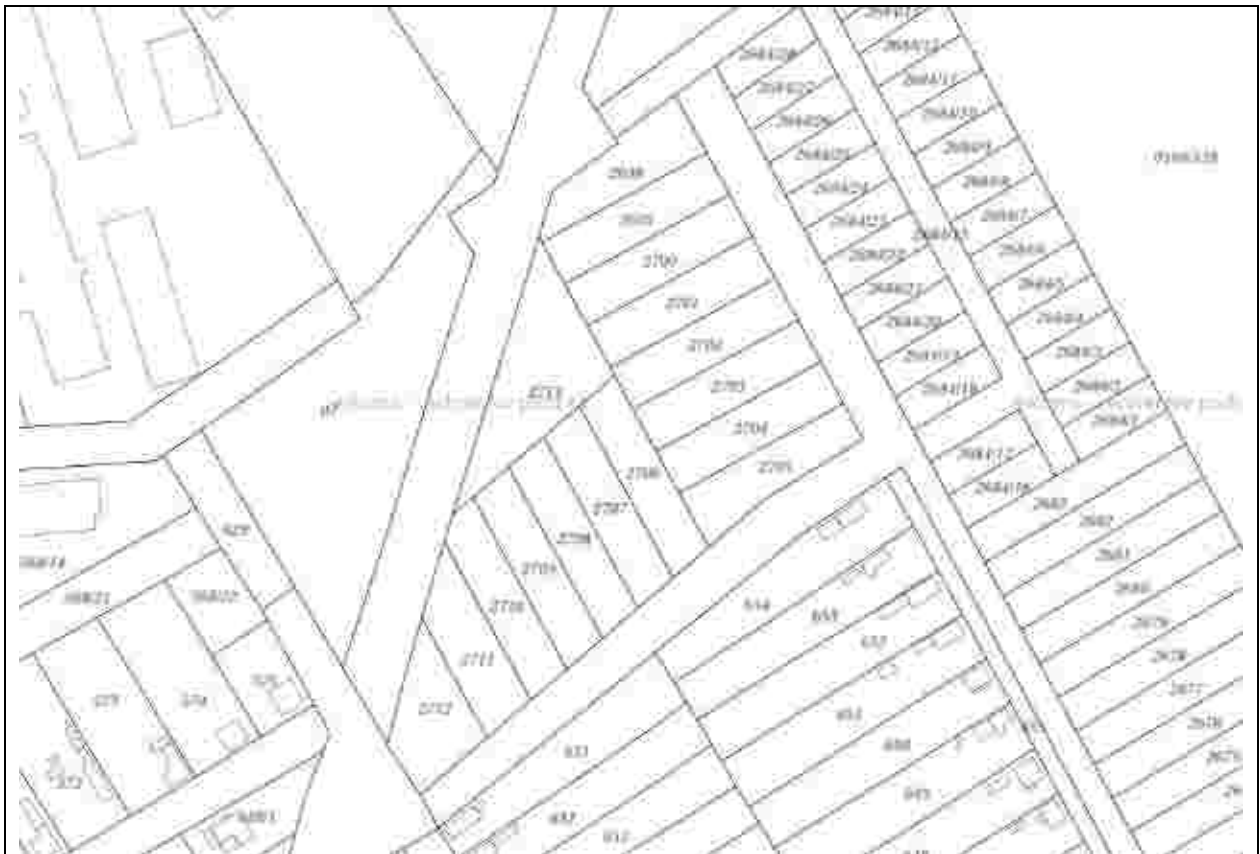
*1. Tervezési terület: A 2698- 2713 hrsz-ú ingatlanok Lke-2-ből Lke-1 építési övezetbe történő átsorolása, feltáró út kiszabályozása*

### *1.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat*

A tervezéssel érintett terület Polgárdi belterületén keleti részén lévő, a 2698-2712 és 2713 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb. Az érintett ingatlanok kertvárosias lakóterületbe maradnak, a módosítás során az építési övezeti besorolásuk változik.



Tervezési terület légifotón, forrás: forrás: e-epites

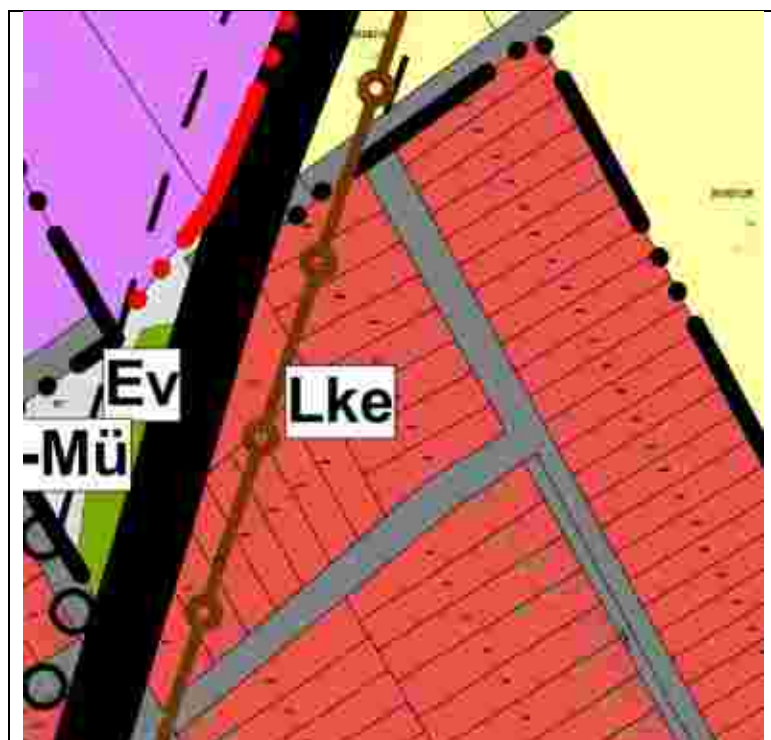


Alaptérkép kivágata, forrás: forrás: e-epites

## 1.2. Településrendezési előírások vizsgálata

### A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.



Hatályos településszerkezeti terv kivonata

*HÉSZ és Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint az érintett ingatlanok Lke-2 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe soroltak.

A HÉSZ Lke-2 jelű építési övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**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 m<sup>2</sup> alatti építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az 1 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> teleknagyság alatt a melléképület egy tömegbe alakítandó ki a főépülettel,
- b) 500 – 800 m<sup>2</sup> teleknagyság esetén egy melléképület építhető különállóan a főépülettől,
- c) 800 m<sup>2</sup> teleknagyság felett több melléképület építhető a főépülettől külön.

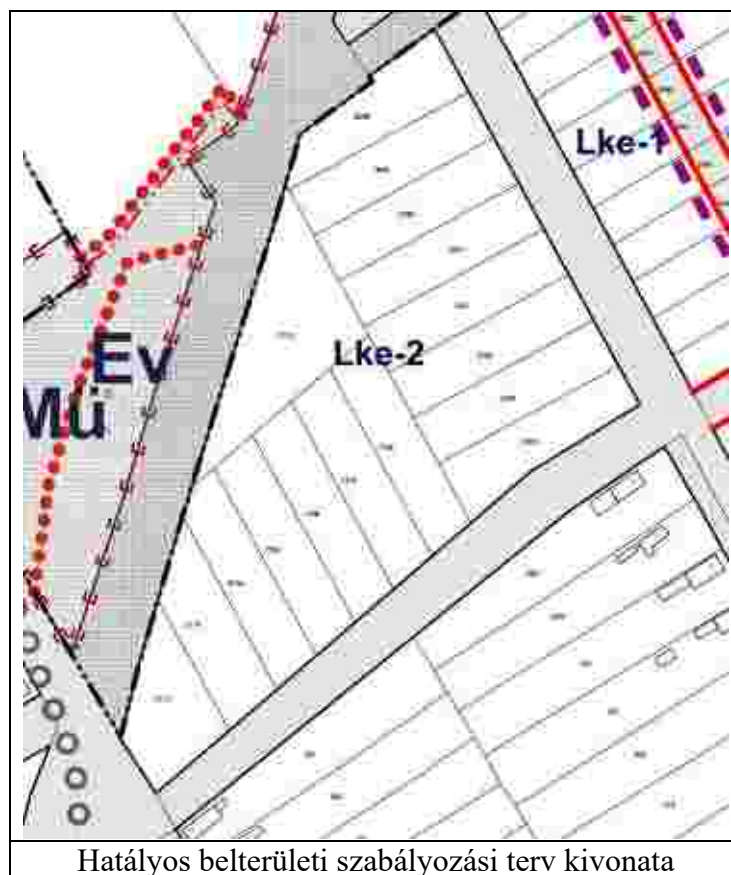
(6) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- b) 20 m<sup>2</sup>-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.

C. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

|    | építési<br>övezet<br>jele | kialakítható<br>telek legkisebb<br>területe (m <sup>2</sup> ) | beépítési<br>mód | megengedett<br>legnagyobb<br>beépítettség (%) | megengedett<br>legnagyobb<br>épületmagasság (m) | legkisebb<br>zöldfelület<br>(%) |
|----|---------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| 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                              |



Hatályos belterületi szabályozási terv kivonata

### 1.3. Közművesítési, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálata



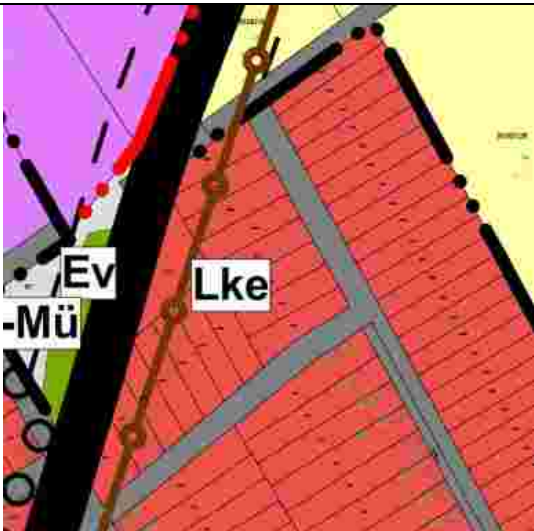
Közmű térkép kivonata az 1. tervezési területen forrás: e-építés

A tervezési területen jelenleg csak az elektromos energia hálózat kiépített. A lakóterületi fejlesztés megvalósítása előtt legalább az ivóvíz- és szennyvíz gerincvezetékek kiépítése szükséges, továbbá a csapadékvíz elvezetéséről is gondoskodni kell.

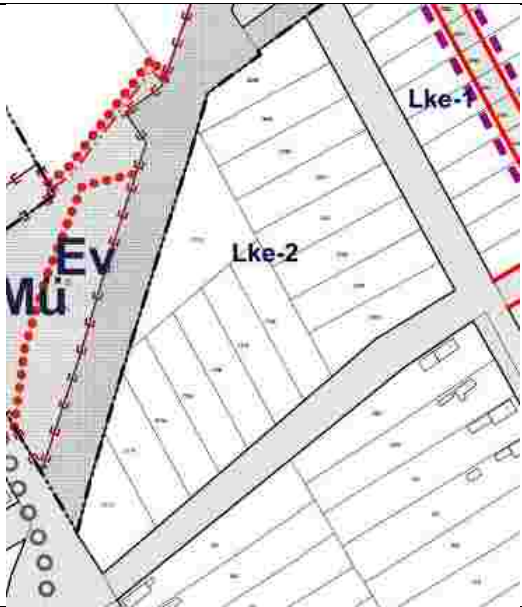
*1.4. Változások, a rendszert érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása és településrendezési javaslat*

Polgárdi hatályos településrendezési eszközei kertvárosias lakóterületként tartalmazzák a 2698-2712 és 2713 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területét

Annak érdekében, hogy a területen több építési telek legyen kialakítható, az önkormányzat arról döntött, hogy a telektömb területe Lke-2 építési övezet helyett Lke-1 jelű építési övezet legyen. Ezen kívül a szabályozási terven egy 12 m széles feltáró út kiszabályozása is történik, melynek végén forduló létesül. A forduló létesítésére azért van szükség, mert a z új feltáró útnak nem lesz kicsatlakozása a 7. számú főútra, út közúti csatlakozás nem létesül.

|                                                                                    |                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|  | <p>A településszerkezeti terv nem változik</p> |
| <p>Hatályos településszerkezeti terv</p>                                           |                                                |

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| <p>hatályos szabályozási terv részlet</p>                                           | <p>módosított szabályozási terv részlet</p>                                          |

A változások összegzése:

- Településszerkezeti terv: nem változik
- HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven az ingatlanok területe Lke-1 építési övezetbe kerül, új feltáró út kiszabályozása történik.  
a HÉSZ normaszövege nem változik.

## *2.Tervezési terület: A Bethlen Gábor utcával párhuzamos leendő utca törlése a szabályozási tervről*

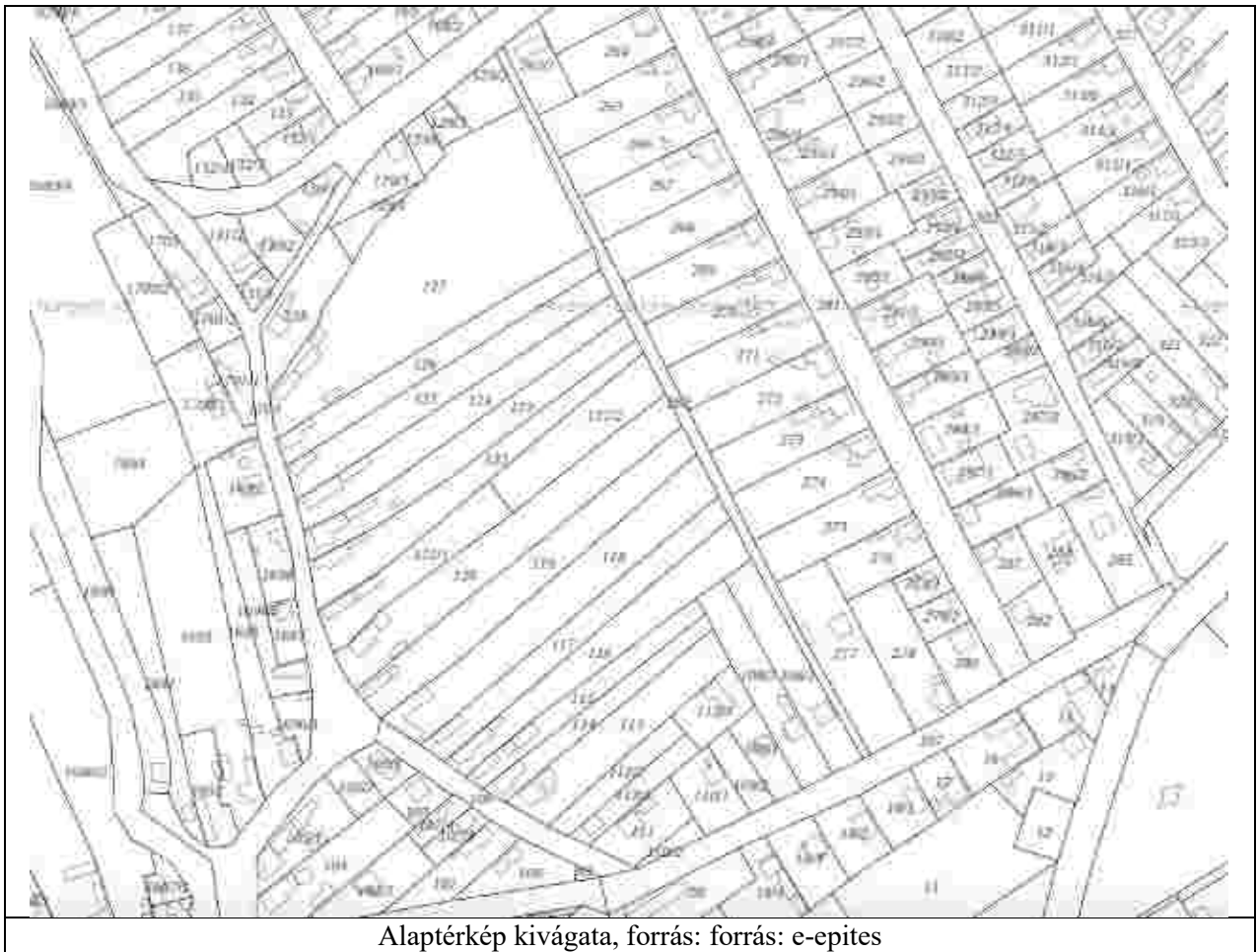
### *2.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat*

Polgárdi hatályos településrendezési eszközei kertvárosias lakóterületként tartalmazzák a Bethlen Gábor – Erkel Ferenc – Mátyás király – Május 1. utcák által határolt telektömb területét.

A hatályos szabályozási terv tartalmaz egy feltáró út kiszabályozást a tömbbelső feltárása céljából. Az önkormányzat az ingatlan tulajdonosok kezdeményezésére úgy döntött, hogy a tervezett feltáró út kötelező szabályozási vonalát törli a tervről.



Tervezési terület légifotón, forrás: forrás: e-epites



## 2.2. Településrendezési előírások vizsgálata

### A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.



*HÉSZ és Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területtel érintett telektömbben lévő ingatlanok Lke-2 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe soroltak. A tervezett tömbfeltáró utca Köu jelű közúti közlekedési övezetbe sorolt.

A HÉSZ Lke-2 jelű építési övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**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 m<sup>2</sup> alatti építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az 1 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> teleknagyság alatt a melléképület egy tömegbe alakítandó ki a főépülettel,
- b) 500 – 800 m<sup>2</sup> teleknagyság esetén egy melléképület építhető különállóan a főépülettől,
- c) 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű állat ól;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- d) építménynek minősülő antennaszervezet.

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

C. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

|    | építési<br>övezet<br>jele | kialakítható<br>telek legkisebb<br>területe (m <sup>2</sup> ) | beépítési<br>mód | megengedett<br>legnagyobb<br>beépítettség (%) | megengedett<br>legnagyobb<br>épületmagasság (m) | legkisebb<br>zöldfelület<br>(%) |
|----|---------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| 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                              |

A HÉSZ Köu jelű övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**39. § (1)** Közúti közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu jellel jelölt övezet, mely a közúti közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közúti közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el.

(3) Vegyes területek építési övezeteiben a nem lakó rendeltetés esetén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben (továbbiakban: OTÉK) meghatározott számú várakozóhelyek 70%-a közterületen is biztosítható, kivéve az OTÉK 42. § (10) szerinti esetet. A közterületen történő várakozóhelyek kialakítása az OTÉK 42. § (11) bekezdésében előírtak szerint lehet.



### 2.3. Közművesítési, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálata

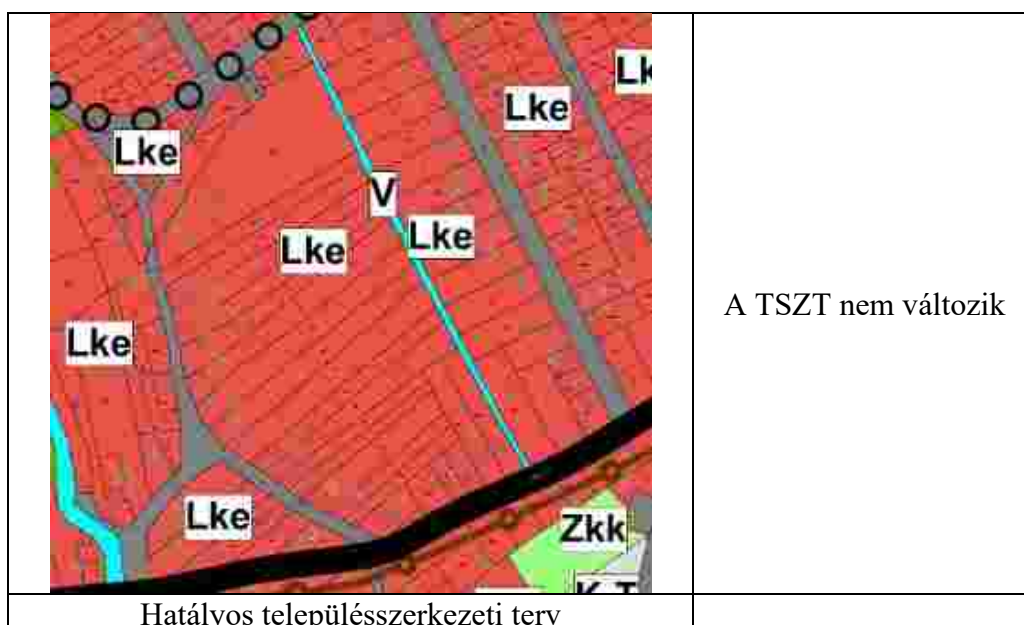


A hatályos terv szerinti feltáró út területén telekalakítás és közművesítés nem kezdődött meg, ezért a szabályozás törlése lehetséges.

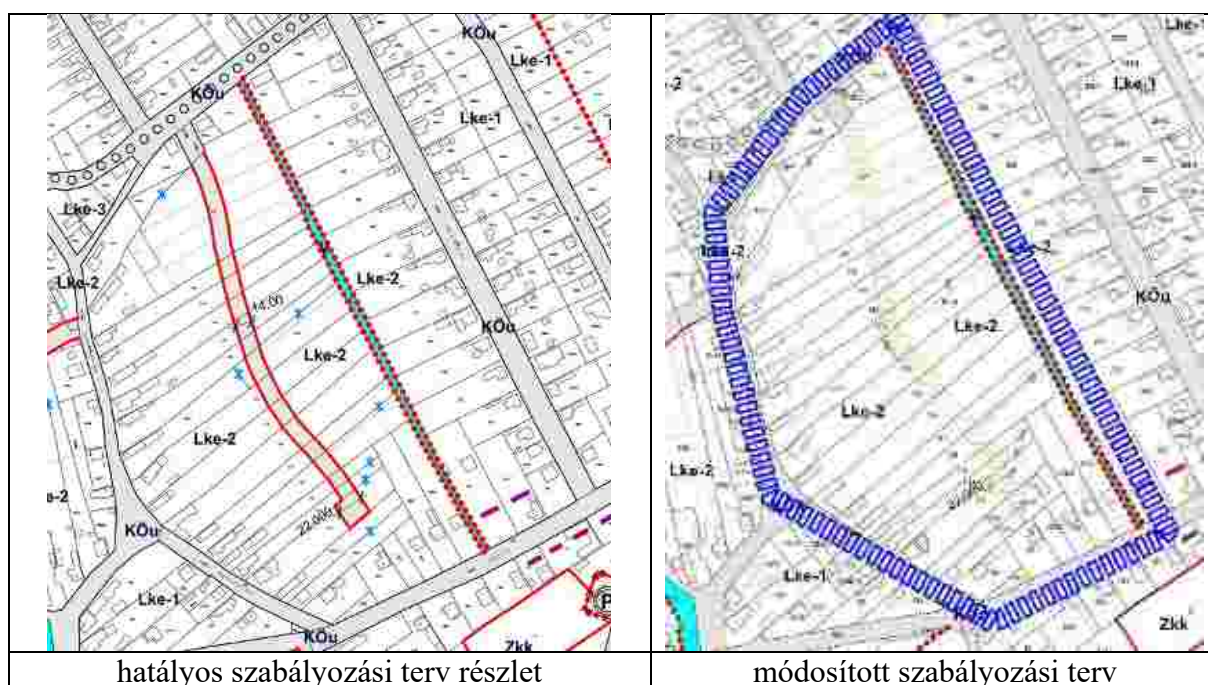
#### 2.4. Változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása és településrendezési javaslat

Polgárdi hatályos településrendezési eszközei kertvárosias lakóterületként tartalmazzák a Bethlen Gábor – Erkel Ferenc – Mátyás király – Május 1. utcák által határolt telektömb területét.

A hatályos szabályozási terv tartalmaz egy feltáró út kiszabályozást a tömbbelső feltárása céljából. Az önkormányzat az ingatlan tulajdonosok kezdeményezésére úgy döntött, hogy a tervezett feltáró út kötelező szabályozási vonalát törli a tervről. Annak érdekében, hogy a tömbfeltárás lehetősége elépítésekkel ne lehetetlenüljön el véglegesen, „út céljára fenntartott terület” szabályozási elemet szerepeltetünk egy feltáró út helyén. Az út céljára fenntartott területen és attól 5-5 méter távolságban épületet elhelyezni nem lehet. Ezzel az előírással biztosítja az önkormányzat annak lehetőségét, hogy a tervezett tömbfeltáró út helyét ne építsék el az ingatlanok tulajdonosai, illetve magánútként a tömbfeltáró út megvalósítható legyen.



Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.



A változások összegzése:

- Településszerkezeti terv: nem változik
- HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási a kötelező szabályozási vonallal kiszabályozott feltárási út helyett út céljára fenntartott terület jelölése történik a szabályozási terven.

A HÉSZ kiegészül azzal a rendelkezéssel, hogy az út céljára fenntartott területen és attól 5-5 m távolságban épületet elhelyezni nem lehet.

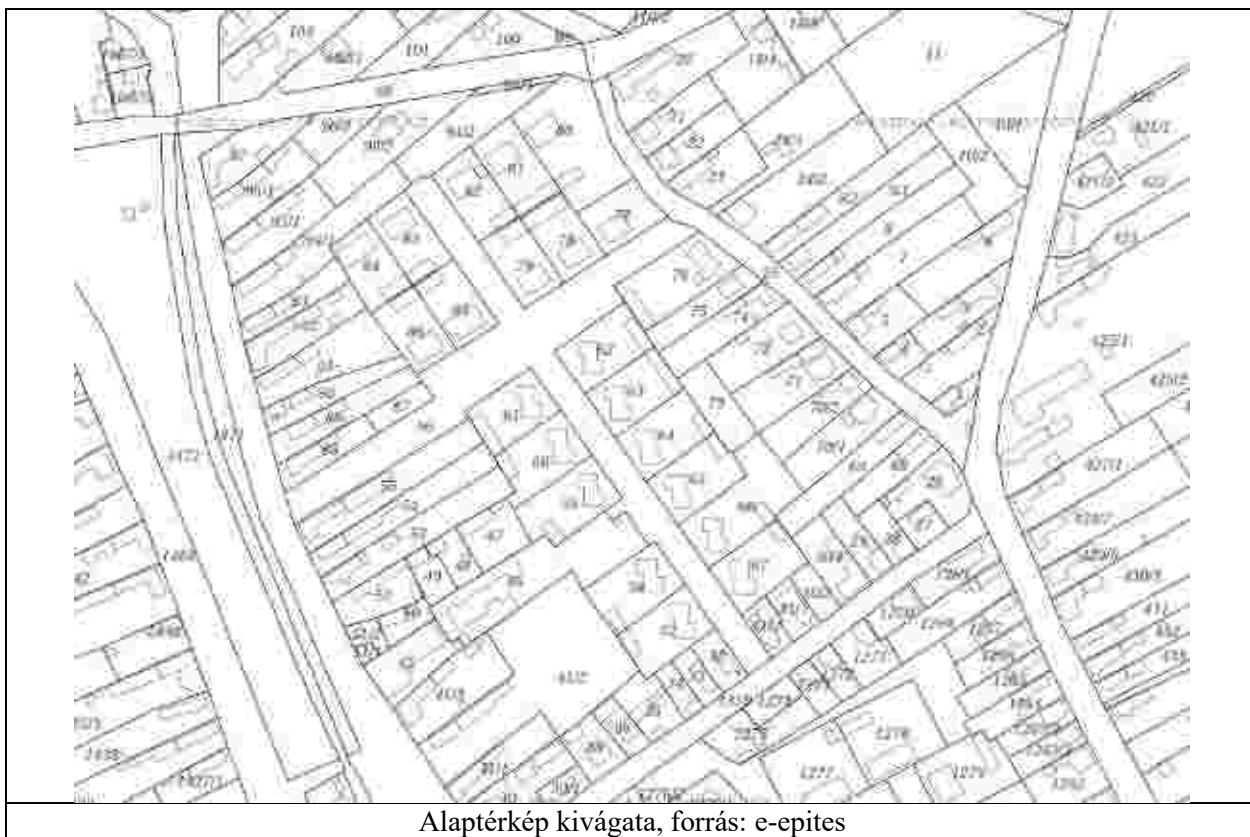
*3. Tervezési terület: a Fáy lakótelep átsorolása kertvárosias lakóterületből kisvárosias lakóterületbe és építési övezetbe*

### *3.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat*

Polgárdi belterületén, a Fáy András lakótelep építési telkei a hatályos településrendezési eszközök szerint kertvárosias lakóterületbe soroltak. A telkek nagy része az Lke-1 építési övezeti előírások szerint túlépített. Az érintett ingatlanok kisvárosias lakóterületbe sorolása javasolt, mivel a terület több lakásos társasházakkal beépített.



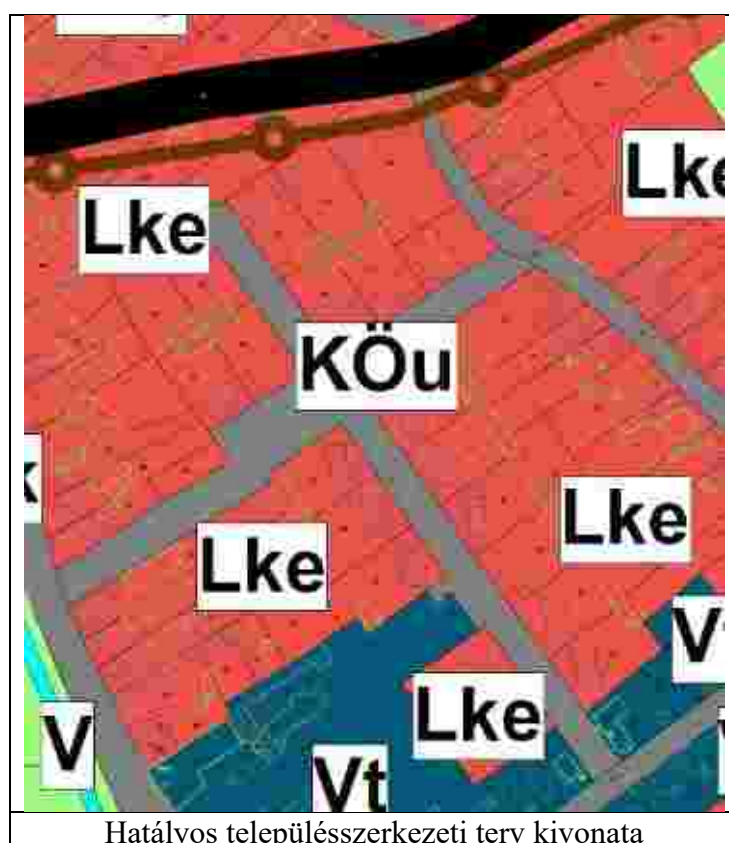
Tervezési terület légifotón, forrás: e-epites



### 3.2. Településrendezési előírások vizsgálata

#### A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési területen belül az érintett ingatlanok kertvárosias lakóterületbe soroltak. Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



## HÉSZ és Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint az érintett ingatlanok Lke-3 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe soroltak.

A HÉSZ Lke-3 jelű építési övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**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 m<sup>2</sup> alatti építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az 1 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> teleknagyság alatt a melléképület egy tömegbe alakítandó ki a főépülettel,
- b) 500 – 800 m<sup>2</sup> teleknagyság esetén egy melléképület építhető különállóan a főépülettől,
- c) 800 m<sup>2</sup> teleknagyság felett több melléképület építhető a főépülettől külön.

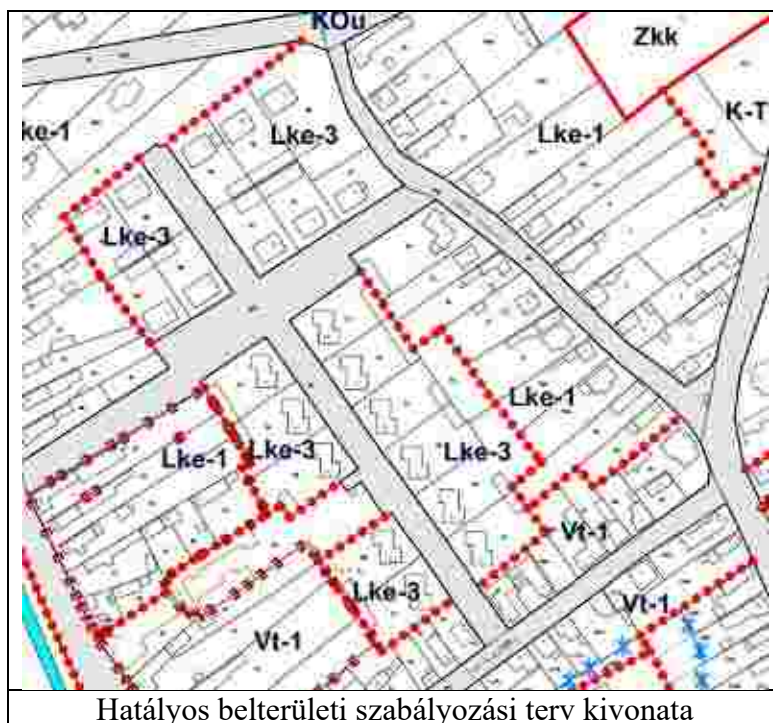
(6) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- b) 20 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű állat ól;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- d) építménynek minősülő antennaszervezet.

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

C. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

|    | építési<br>övezet<br>jele | kialakítható<br>telek legkisebb<br>területe (m <sup>2</sup> ) | beépítési<br>mód | megengedett<br>legnagyobb<br>beépítettség (%) | megengedett<br>legnagyobb<br>épületmagasság (m) | legkisebb<br>zöldfelület<br>(%) |
|----|---------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| 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                              |



### 3.3. Közművesítési, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálata



A Fáy András lakótelep ingatlanai az 56 hrsz-ú önkormányzati úton kiépített közműellátással rendelkeznek.

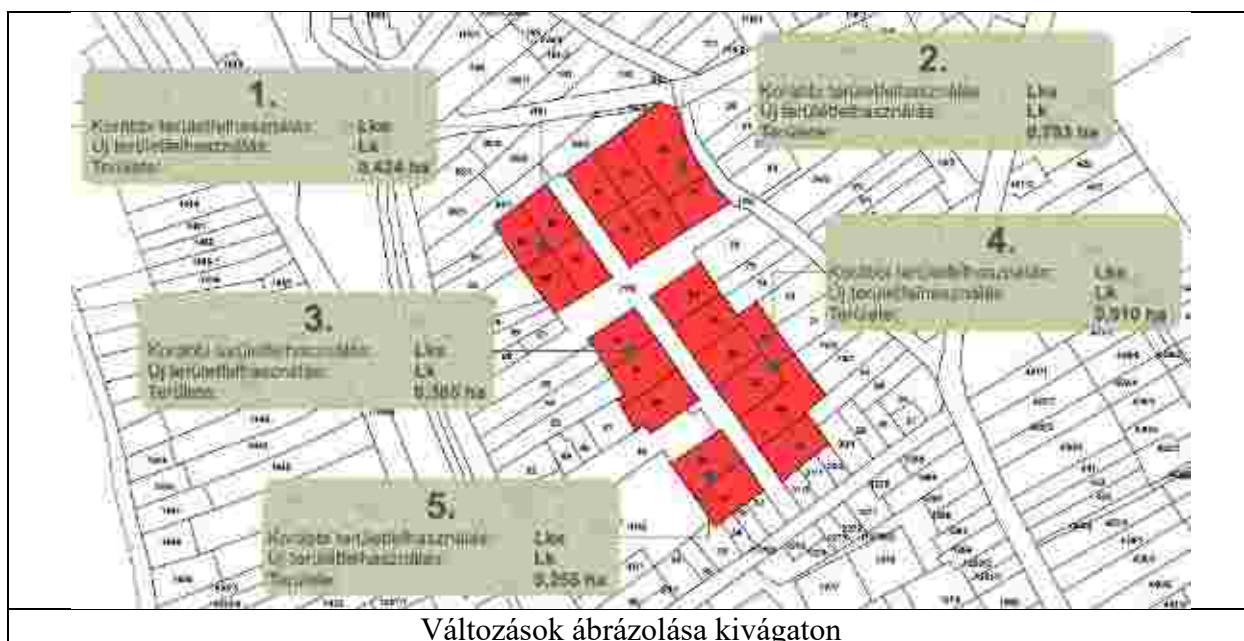
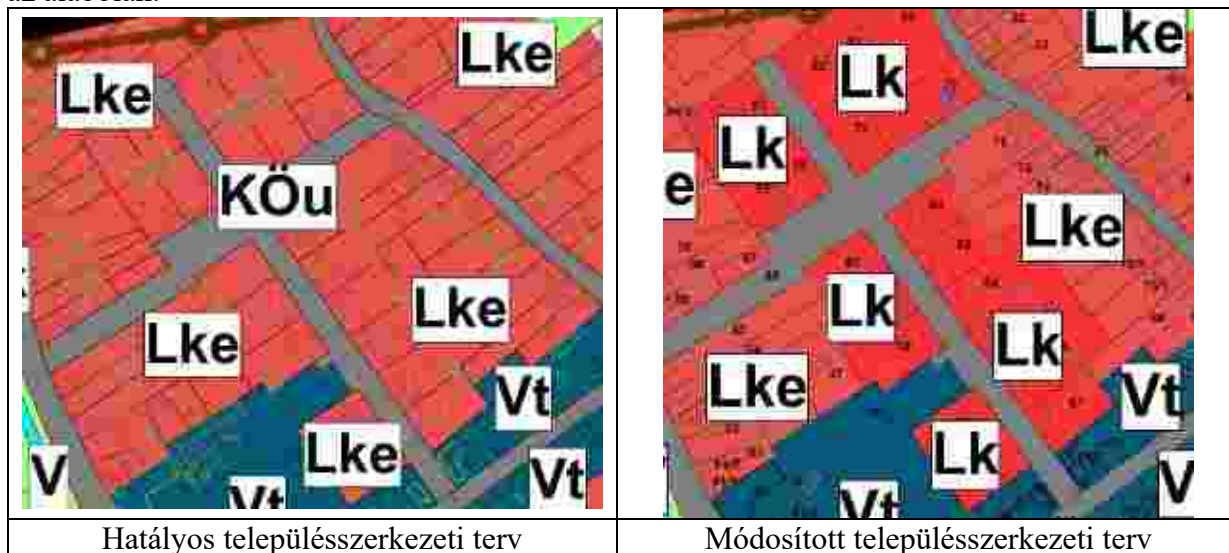
A tervezett módosításnak közművesítési és közlekedési vonzata nincs.

### 3.4. Változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása és településrendezési javaslat

Polgárdi hatályos településrendezési eszközei kertvárosias lakóterületként tartalmazzák a Fáy András lakótelep építési telkeit.

A telkek nagy része az Lke-1 építési övezeti előírások szerint túlépített. A terület több lakásos társasházakkal beépített, ezért területfelhasználása is a kisvárosias lakóterületnek felel meg.

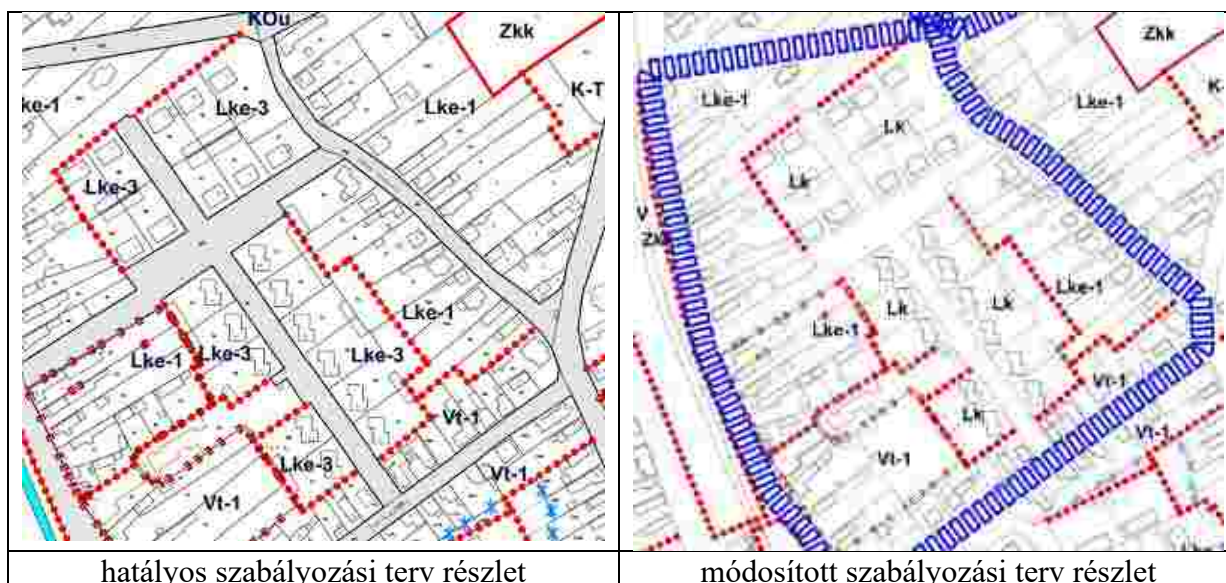
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik. A településszerkezeti tervet érintő változások az alábbiak:



Területhasználati változások:

| Sorszám | Érintett hrsz | Terület (nagyság) | Korábbi területfelhasználás | Tervezett területfelhasználás |
|---------|---------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1.      | 83-86         | 0,424             | Lke                         | Lk                            |
| 2.      | 77-82         | 0,793             | Lke                         | Lk                            |
| 3.      | 59-61         | 0,385             | Lke                         | Lk                            |
| 4.      | 62-67, 73     | 0,910             | Lke                         | Lk                            |
| 5.      | 57, 58        | 0,256             | Lke                         | Lk                            |

## HÉSZ és szabályozási tervi változtatások:



- Szabályozási terv: a szabályozási terven az ingatlanok területe Lk építési övezetbe kerül.
- A HÉSZ normaszövege kiegészül azzal, hogy kisvárosias építési övezetben a hátsókert legkisebb méretén belül elhelyezhető valamennyi melléképítmény, nyárikonyha, gépkocsi tároló és kerti szerszámtároló.

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

#### *4.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat*

Polgárdi hatályos településrendezési eszközei kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként tartalmazzák a módosítással érintett ingatlanokat.

A 769 hrsz-ú ingatlanon élelemiszer áruház épület található, melynek bővítése is tervezett. A 7. számú főútról a megépült áruház kanyarodó sávval megközelíthető, az új útsatlakozás kiépítése lehetővé teszi, hogy önkormányzati közutat szabályozzon ki a 769 hrsz-ú ingatlanon, melyet a 786 hrsz-ú közútra kicsatlakoztatna a Tánicsics utca meghosszabbításaként. Az adottságok miatt tört vonalvezetéssel kialakuló út a telkek megközelítésére és az átmenő forgalom csillapítására is alkalmas.



Tervezési terület légifotón, forrás: e-epites

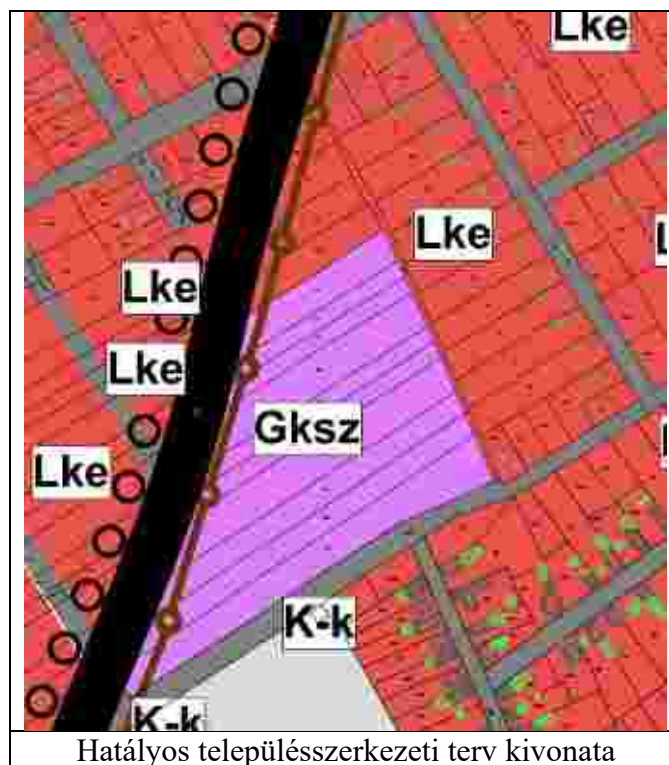


Alaptérkép kivágata, forrás: e-epites

#### 4.2. Településrendezési előírások vizsgálata

##### *A hatályos településszerkezeti terv ismertetése*

Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.



Hatályos településszerkezeti terv kivonata

### HÉSZ és Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint az érintett ingatlanok Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe soroltak.

A HÉSZ Gksz-1 jelű építési övezetre vonatkozó rendelkezései a következők:

**30. §** Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

**31. § (1)** Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) igazgatási, iroda;
- d) gazdasági épületen belül lakó; rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik. Amennyiben a területen a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat nem került kiépítésre, úgy az építési övezetek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén is beépíthetők.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) A kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

G. Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei

|    | építési<br>övezet<br>jele | ki alakítható<br>telek legkisebb<br>területe (m <sup>2</sup> ) | beépítési<br>mód | megengedett<br>legnagyobb<br>beépítettség (%) | megengedett<br>legnagyobb<br>épületmagasság (m) | legkisebb<br>zöldfelület<br>(%) |
|----|---------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1. | Gksz-1                    | 2 000                                                          | SZ               | 60                                            | 7,5                                             | 20                              |
| 2. | Gksz-2                    | 5 000                                                          | SZ               | 40                                            | 10,0                                            | 35                              |
| 3. | Gksz-3                    | 1 500                                                          | SZ               | 50                                            | 8,0                                             | 25                              |
| 4. | Gksz-4                    | 20 000                                                         | SZ               | 60                                            | 12,0                                            | 20                              |



Hatályos belterületi szabályozási terv kivonata

#### 4.3. Közművesítési, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálata



Közmű térkép kivonata a 4. tervezési szakaszon forrás: e-epites

#### 4.4. Változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása és településrendezési javaslat

Polgárdi hatályos településrendezési eszközei kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként tartalmazzák a módosítással érintett ingatlanokat.

A 769 hrsz-ú ingatlanon élelemiszer áruház épület, melynek bővítése is tervezett. A 7. számú főútról a megépült áruház kanyarodó sávval megközelíthető, az új útcsatlakozás kiépítése lehetővé teszi, hogy önkormányzati közutat szabályozzon ki a 769 hrsz-ú ingatlanon, melyet a 786 hrsz-ú közútra kicsatlakoztatna a Tánicsics utca meghosszabbításaként. Az adottságok miatt tört vonalvezetéssel kialakuló út a telkek megközelítésére és az átmenő forgalom csillapítására is alkalmas.

A változások összefoglalása:

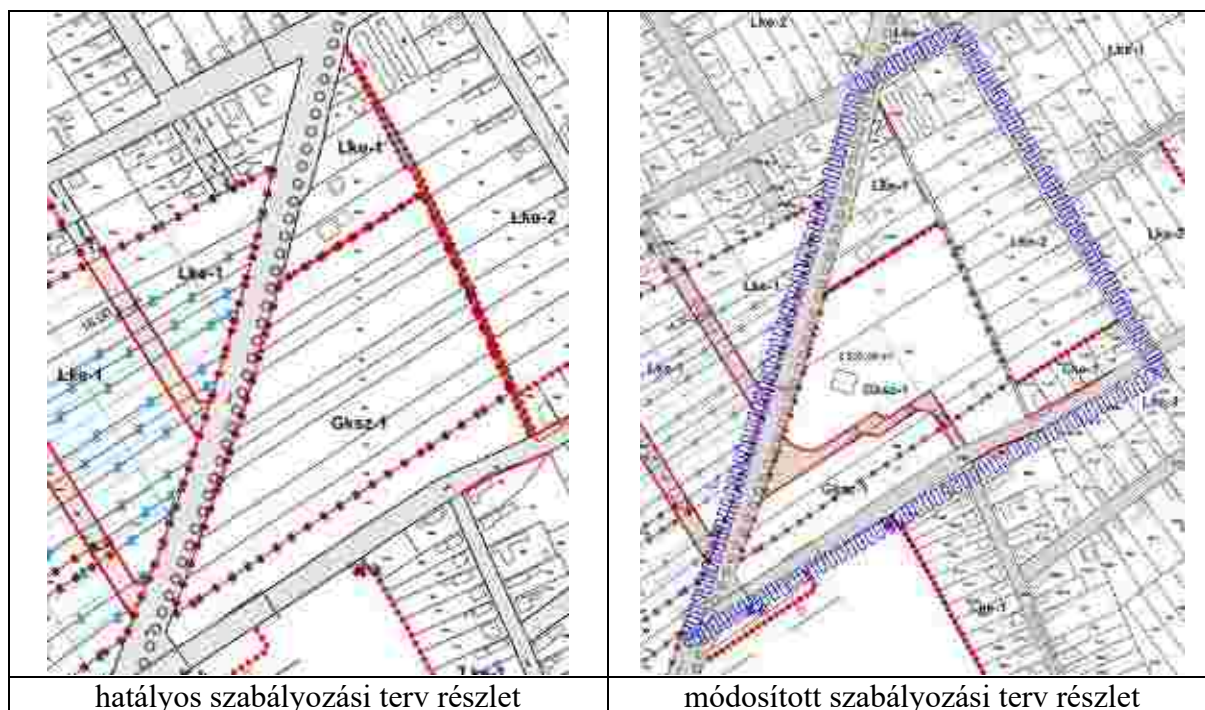
- Településszerkezeti terv: nem változik

|                                                                                    |                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|  | <p>településszerkezeti terv<br/>nem változik</p> |
| <p>Hatályos településszerkezeti terv</p>                                           |                                                  |

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

HÉSZ és szabályozási terv módosítása:

- HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven a tervezett feltáró út kiszabályozása történik. Az önkormányzati kezelésű 749 hrsz-ú árokként nem használt ingatlan közlekedési terület lesz.



### *5. Tervezési terület: HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása*

Építéshatósági és jegyzői jogalkalmazás során felmerültek alapján a HÉSZ pontosítása szükséges a következő pontok szerint.

#### **5.1. Az oldalkert legkisebb méretének meghatározása**

A HÉSZ 21. § (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertjének legkisebb mérete 4 méter.*

#### **5.2. Állattartó építmények elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása**

A HÉSZ állattartó építményekre vonatkozó előírásai az alábbiak szerint módosulnak:

*7.§ (1) Állattartó építményt és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 25 m-nél tovább kell elhelyezni*

*(2) Állattartó építmény és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.*

*(3) Állattartó építmény a felszíni vizek partételtől számított 50 méteren belül nem létesíthető.*

*(4) Nagylétszámú állattartó telep a város területén nem létesíthető.*

#### **5.3. Kerítések szabályozása**

A HÉSZ kiegészül a 20/A §-al

*„20/A.§ (1) Beépítésre szánt területen az építési telkek jogi határán – az úszótelkek és az Lk jelű építési övezet kivételével - kerítés létesíthető.*

*(2) Közterület felőli épített kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet, melynek lábazata sehol nem haladhatja meg a közterület terepszintjétől mért 80 cm-es magasságot, a teljes felületnek legalább 1/3 arányban áttört kivitelűnek kell lennie. Az ingatlanok telekhatárán élősövényt telepíteni csak úgy lehet, hogy a közúti közlekedést és a kapubehajtók, útkereszteződések belátását ne zavarja. Az élősövény a közterületre nem nyúlhat be.*

(3) *A kerítés kapuja közterület felé nem nyílhat.*

(4) *Az egyéb, nem közterület felé néző telekhatárokon létesítendő kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet. Tömör kerítés csak oldalhatáron álló beépítés esetén és csak azon az oldalhatáron létesíthető, melyen a főépület áll, vagy melyhez az építési hely csatlakozik.*

(5) *Lk építési övezetben új épített kerítés nem létesíthető, az ingatlanok telekhatárán élősövény telepíthető.*”

#### **5.4. Terepkialakítás szabályozása**

A HÉSZ kiegészül a 20/B §-al

„20/B § *A telek természetes terepszintjét építési helyen kívül csak a megközelítés és csapadékvíz-elvezetés biztosítása érdekében lehet. A terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest legfeljebb 50 cm-el térhet el a telken keletkező csapadékvíz saját telekre történő visszavezetése mellett.*”

#### **5.5. Nyúlványos telek szabályainak módosítása**

A HÉSZ 15. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép

„(2) *A település közigazgatási területén nyúlványos telek csak a kertes mezőgazdasági területeken alakítható ki.*”

### **III. Alátámasztó szakági munkarészek**

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

#### *Az épített környezet és az építészeti örökség*

A tervezési területek a belterületen, beépítetlen és beépített területeket érintenek. A tervezési területek nem érintettek műemléki védelemmel vagy helyi védelemmel, művi értékek nincsenek a területeken, régészeti lelőhely nem található.

#### *Táji és természeti adottságok*

A tervezési terület és annak környezete az országos ökológiai hálózat területével nem érintett.

A módosítással érintett terület nem érint Natura 2000 védettségű terület természet területet, helyi természetvédelmi területet és más botanikai értéket.

#### *Biológiai aktivitásérték számítás szükségessége*

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 7. pontja szerint: „7. *biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték;*

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, így a biológiai aktivitásérték számítás nem vált szükségessé.

#### *Közlekedési munkarész*

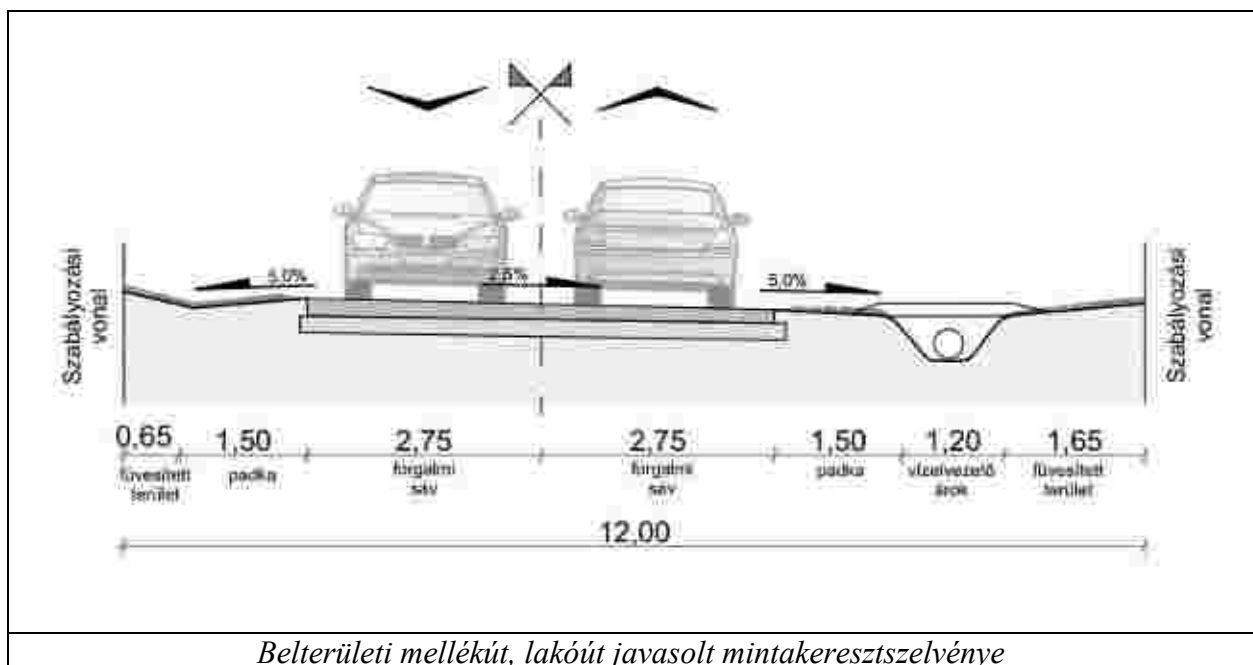
A tervezett módosítások közül az 1. 2. és 4. számú tervezési területen történik közlekedést érintő változtatás.

Az 1. számú módosítással érintett tervezési területen új tömbfeltáró út kiszabályozása történik.

Az új út belterületi lakóútként kerül kialakításra, osztályba sorolása B.VI.d.C.

Az út végén fordulót kell kialakítani, mert a 7. számú főútra a tervezett lakóút nem csatlakozik ki.

A



A 2. számú módosítással érintett tervezési területen új tömbfeltáró út kiszabályozása megszűnik. Az út területét "út céljára fenntartott területként" jelöli a továbbiakban a szabályozási terv. A feltáró út elépítésének megakadályozása céljából a HÉSZ-be bekerül az az előírás, mely szerint az út céljára fenntartott területen és attól 5-5 méter széles területsávban építeni nem lehet.

A 4. számú módosítás során az alábbi közlekedési változások történnek.

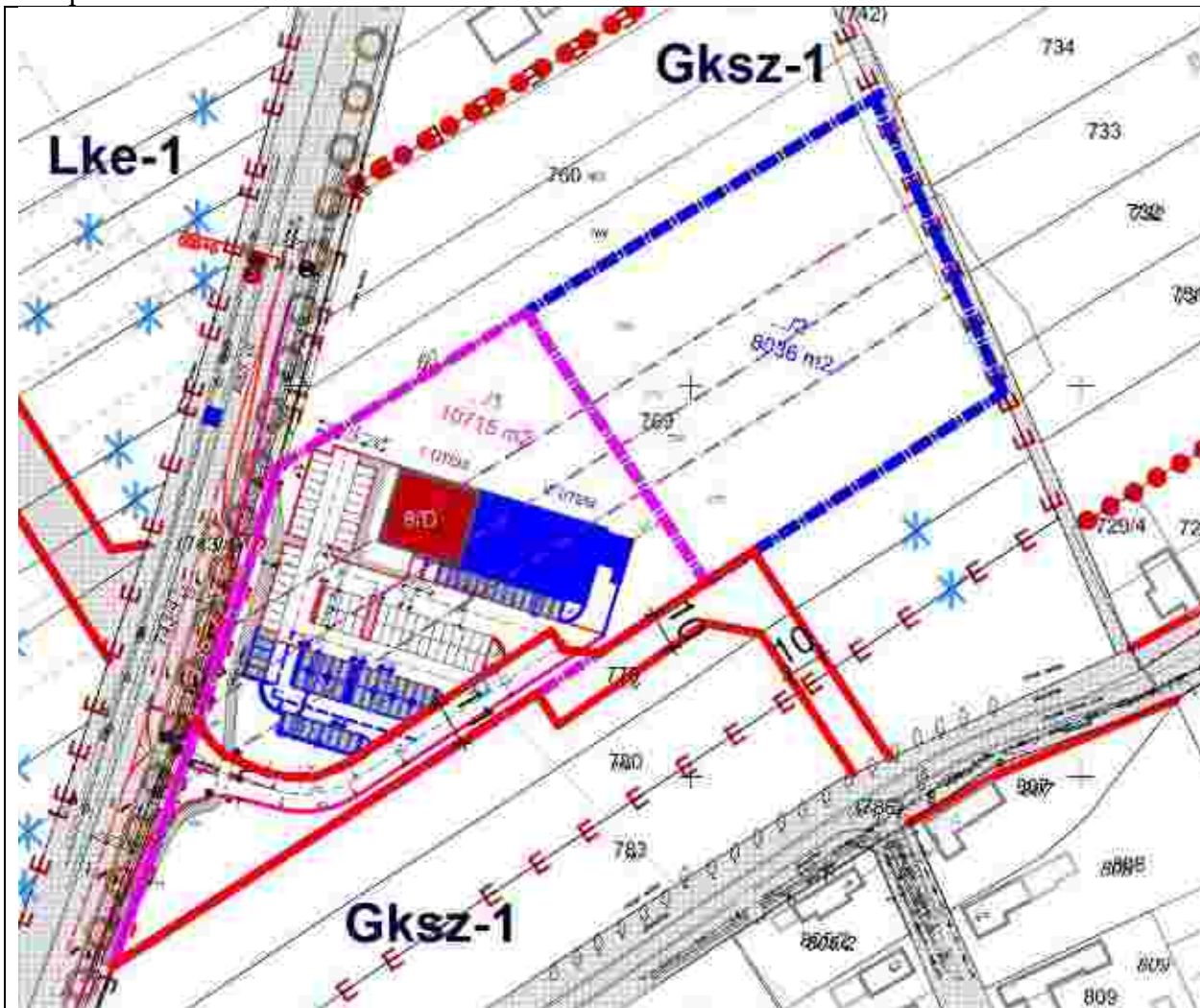
A Penny áruház a 7. számú főútról önálló útsatlakozással rendelkezik.

Az önálló útsatlakozásról közelíthetők meg az áruház személygépkocsi parkolói és az árufeltöltés is innen történik.



Részlet a Penny áruház útsatlakozási és parkoló kialakítási tervéből

A meglevő áruház bővítése tervezett. A Magyar Közút Nonprofit Zrt.-vel történt egyeztetést követően az önkormányzat úgy döntött, hogy a 7. főúti útcsatlakozás és a parkolók megközelítő útjának felhasználásával az önkormányzat új belterületi lakóutat létesít a Könyves Kálmán utcáig. Az új közút a Táncsics utca meghosszabbításaként alakul ki. Az út nyomvonalának kialakításakor fő szempont volt a gazdasági terület új építési telkének megközelítése és az átmenő forgalom csillapítása.



A meglevő közlekedési rendszer, a tervezett bővítés a tervezett közúttal ábrázolva

#### 4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.



##### Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Polgárdi települési térséggel, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térséggel érintett. A tervezett változtatások települési térséget érint.

##### Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) szerint a következők:

**MATrT 11.§** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai,

nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

*A tervezett módosítások települési térséget érintenek.*

*A megfelelés igazolása:*

| Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák                | Területrendezési követelmények                                            | Megfelelőség igazolása                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Települési térség<br>Területe a FMTrT-ben:<br><b>729,96 ha</b> | a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; | <b>A tervezett módosítások érintik a települési térséget. A tervezett módosítások megfelelnek a térségi előírásoknak.</b> |

*A változtatások megfelelnek az előírásoknak.*

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

*A TSZT módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.*

Műszaki infrastruktúra hálózatok:

**MATrT 14. § (1)** Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(8) Az M0 gyorsforgalmi út tervezett 10. sz. főút – M1-M0 közös csomópont közötti szakaszának szakági tervezéséről gondoskodni kell úgy, hogy a nyomvonal kialakítása társadalmi, természet- és környezetvédelmi szempontból a lehető legkisebb érdeksérelmet okozza.

**MATrT 15. § (2)** bekezdése értelmében:

A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a

kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

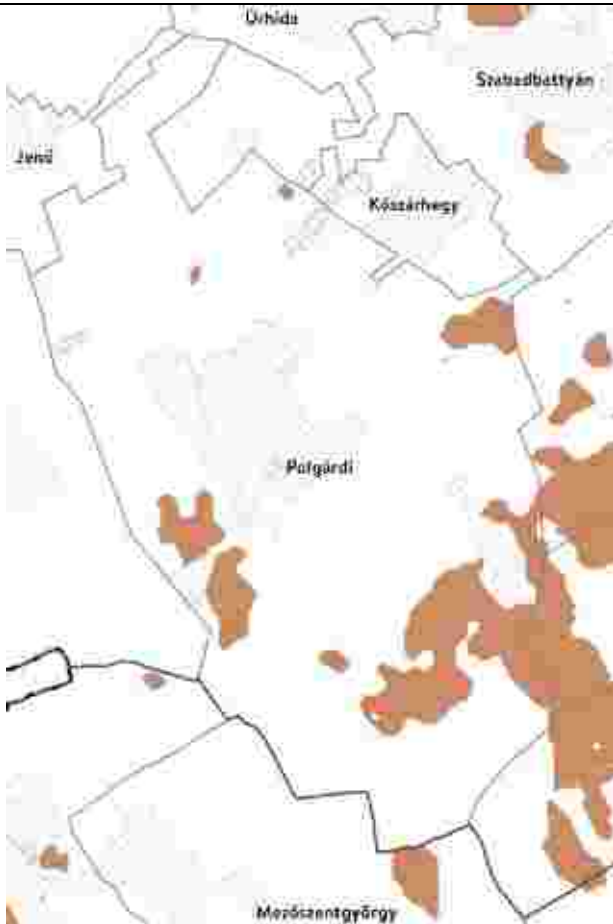
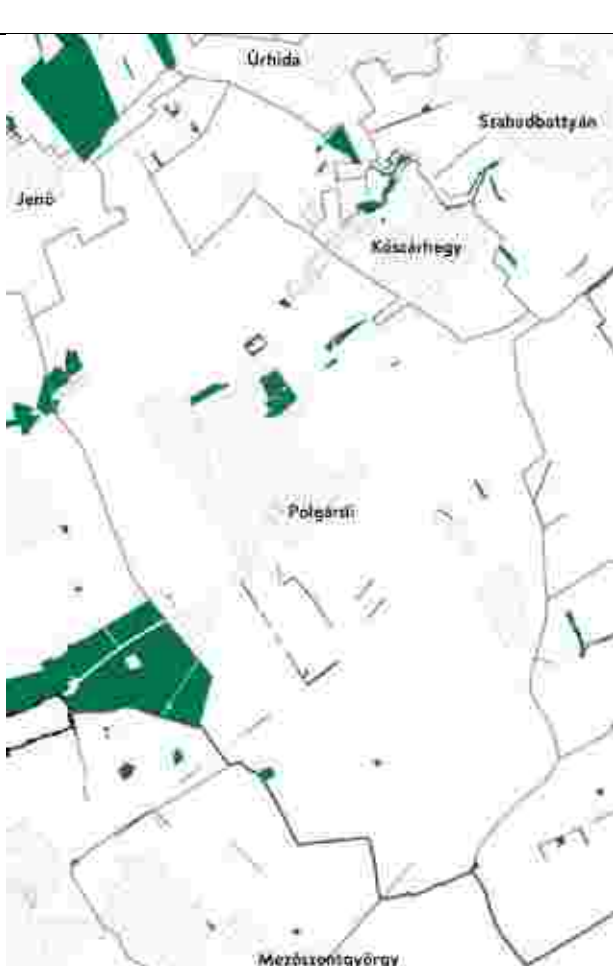
A módosítások nem érintik a műszaki infrastruktúra hálózat.

### *Országos övezetek lehatárolása*

1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

| Országos övezet kivágata az új FMTrT szerint                                       | az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Ökológiai hálózat magterületének övezete</b></p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p> |
|                                                                                    |                                                                                                                          |

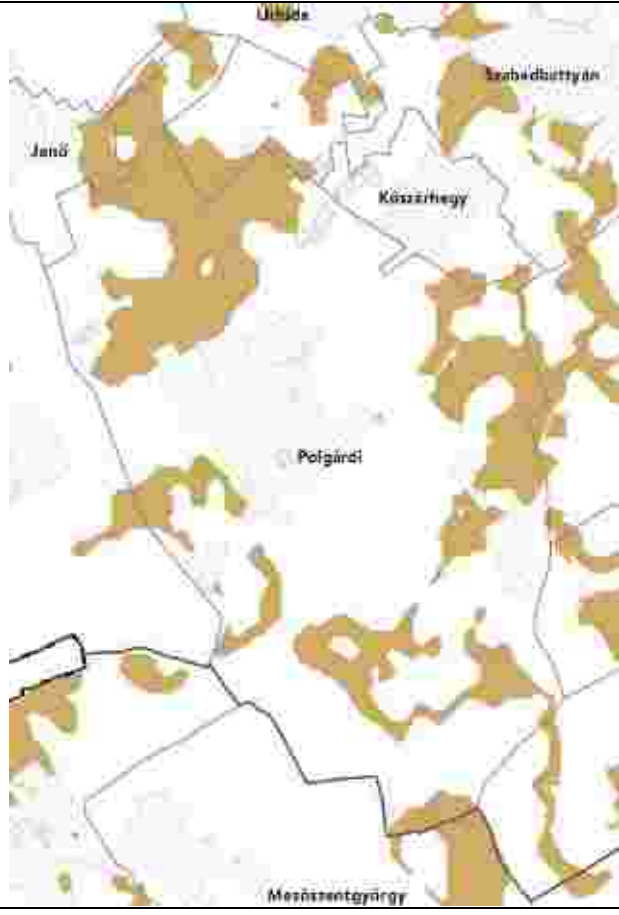
|                                                                                    |                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</b></p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p> |
|                                                                                    |                                                                                                                                  |
| <p><b>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete</b></p>                          | <p><b>Az övezet Polgárdi közigazgatási területét nem érinti.</b></p>                                                             |
|                                                                                    |                                                                                                                                  |

|                                                                                     |                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</b></p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p> |
|  | <p><b>Erdők övezete</b></p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>                               |

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete</b></p>          | <p><b>Az övezet Polgárdi közigazgatási területét nem érinti.</b></p>                                                                                                                                                                                          |
|  | <p><b>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</b><br/> <b>MATRT 32. §-a szerint</b></p> <p><b>Az övezet Polgárdit teljes közigazgatási területtel érinti.</b><br/> <b>A tervezett változtatások nem érintenek honvédelmi és katonai célú ingatlan.</b></p> |

2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

| Országos övezet kivágata                                                           | Övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</b></p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p> |
|                                                                                    |                                                                                                                         |

|                                                                                    |                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b></p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p> |
| <p><b>Tájképvédelmi terület övezete</b></p>                                        | <p><b>Az övezet Polgárdi közigazgatási területét nem érinti.</b></p>                                                     |

|                                                                                    |                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b></p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p> |
| <p><b>Nagyvízi meder övezete</b></p>                                               | <p><b>Az övezet Polgárdi közigazgatási területét nem érinti.</b></p>                                               |
| <p><b>VTT-tározók övezete</b></p>                                                  | <p>Fejér vármegye esetében a VTT-tározók övezete nem releváns.</p>                                                 |

**A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások**

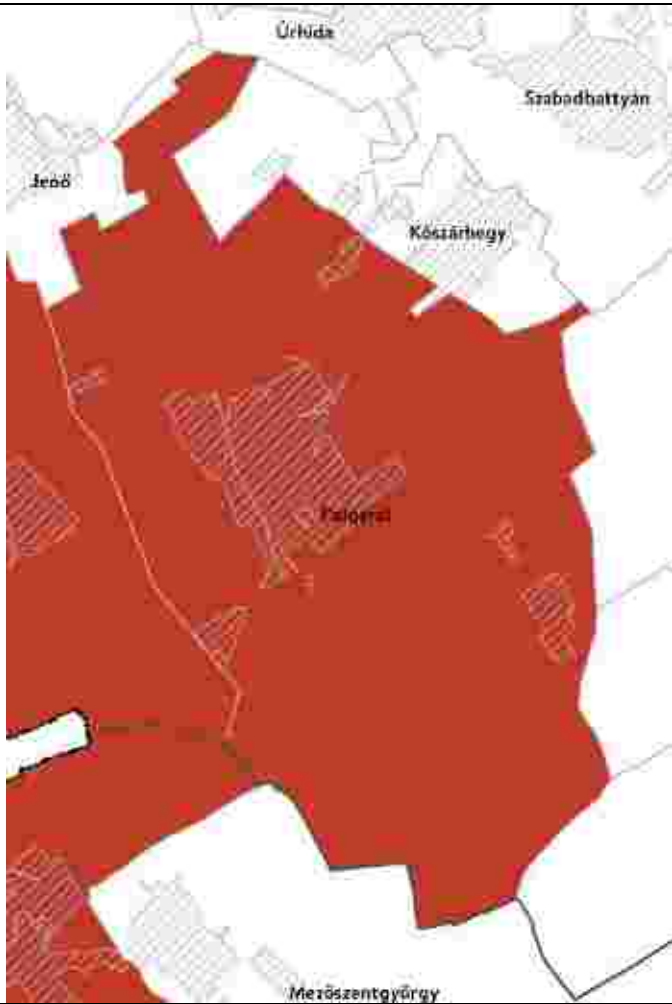
| FMTrT szerin az övezet lehatárolása                                                | MvM rendelet előírásai                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</b></p> <p>Az övezet Polgárdit teljes közigazgatási területtel érinti.<br/>Az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján övezeti érintettség a változtatásokkal érintett területen nincs.</p> |



|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Földtani veszélyforrás terület övezete</b></p> <p>Az övezet Polgárdit teljes közigazgatási területtel érinti.<br/>Az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján övezeti érintettség Polgárdin nincs.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

|                                                                     |                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>FMTrT szerint az övezet lehatárolása</b>                         | <b>Fm-i önk. rendelet előírásai</b>                           |
| <b>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</b>                      | <b>Az övezet Polgárdi közigazgatási területét nem érinti.</b> |
| <b>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</b>          | <b>Az övezet Polgárdi közigazgatási területét nem érinti.</b> |
| <b>Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</b> | <b>Az övezet Polgárdi közigazgatási területét nem érinti.</b> |

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet</b></p> <p>Az övezet Polgárdit teljes közigazgatási területtel érinti, a tervezett változtatások kertes mezőgazdasági területet, szőlőhegyet nem érintenek.</p> |
| <p><b>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</b></p>                     | <p>Az övezet Polgárdi közigazgatási területét nem érinti.</p>                                                                                                                                                          |
| <p><b>Majorsági térség övezete</b></p>                                             | <p>Az övezet Polgárdi közigazgatási területét nem érinti.</p>                                                                                                                                                          |
| <p><b>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</b></p>              | <p>Az övezet Polgárdi közigazgatási területét nem érinti.</p>                                                                                                                                                          |

Megállapítható, hogy a tervezett módosítások megfelelnek az országos és térségi szintű területrendezési tervek előírásainak.

Székesfehérvár, 2025. december



Bodó Beáta  
településtervező