



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

**Az előterjesztés tárgya: Javaslat a Helyi Építési Szabályzat módosítására**

**Az előterjesztést készítette: Alföldi Szilvia műszaki ügyintéző**

**Az előterjesztés a következő jogszabályokon alapul:**

- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 14/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)
- a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.)
- a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (Jszt.)
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 10/2017. (V.3.) önkormányzati rendelete a Képviselő-testület és Szervei Szerkezeti és Működési Szabályzatáról (SZMSZ)

**Az ülés nyilvánossága: nyilvános**

**Döntéshez szükséges szavazati arány: minősített többség (Mötv. 50.§, 42.§ 1. pont)**

**Véleményező szakbizottság: Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság**

**Az ülés időpontja: 2020. szeptember ....**

**Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:**



**dr. Zaccaria Beáta Lea**  
**jegyző**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2020. szeptember 29. napján tartandó ülésére**

**Javaslat a Helyi Építési Szabályzat módosítására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Jelen előterjesztésben Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására teszek javaslatot az alábbiak szerint:

I.

A HÉSZ 4. melléklete tartalmazza azon ingatlanok felsorolását, amelyek vonatkozásában – a 14.§ alapján - közösségi cél, valamint településrendezési cél érdekében elővásárlási jog jegyezhető be az önkormányzat javára.

Ezen ingatlanokra részben már bejegyzésre került az elővásárlási jog; azonban egy időközben ismertté vált, a településünk javát szolgáló beruházás megvalósítása érdekében a 1029/13 hrsz-ú ingatlant törölni javaslom a HÉSZ 4. mellékletéből. A módosítás a szabályozási tervlapot nem érinti, erre tekintettel véleményezési eljárás nem került lefolytatásra.

A módosító rendelet-tervezet a 4. melléklet cseréjét tartalmazza.

II.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Elj.r.) kiterjed a településrendezési eszközök - településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat - készítésének és módosításának eljárási rendjére.

Az Elj.r. 2.§ 4a. pontja értelmében kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület.

Az Elj.r. 32. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint lehet:

- a) teljes,
- b) egyszerűsített vagy
- c) tárgyalásos,
- d) állami főépítési eljárás.

Az eljárási rend nagyban befolyásolja az eljárás időtartamát. A tárgyalásos eljárás jóval rövidebb időt vesz igénybe, és az adminisztráció is jóval kevesebb.

Az Elj.r. 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint, a településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

Az Elj.r. ezzel lehetőséget teremt arra, hogy ne csak a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósítása érdekében lehessen tárgyalásos eljárást választani, hanem az önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánított projektek

területeit illetően is. Ebben az esetben a Korm. rendelet 42. §-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül történhet a településrendezési eszközök módosítása. A partnerségi egyeztetést ebben az esetben is le kell folytatni.

A következő projektek fejlesztési területeit javaslom kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani:

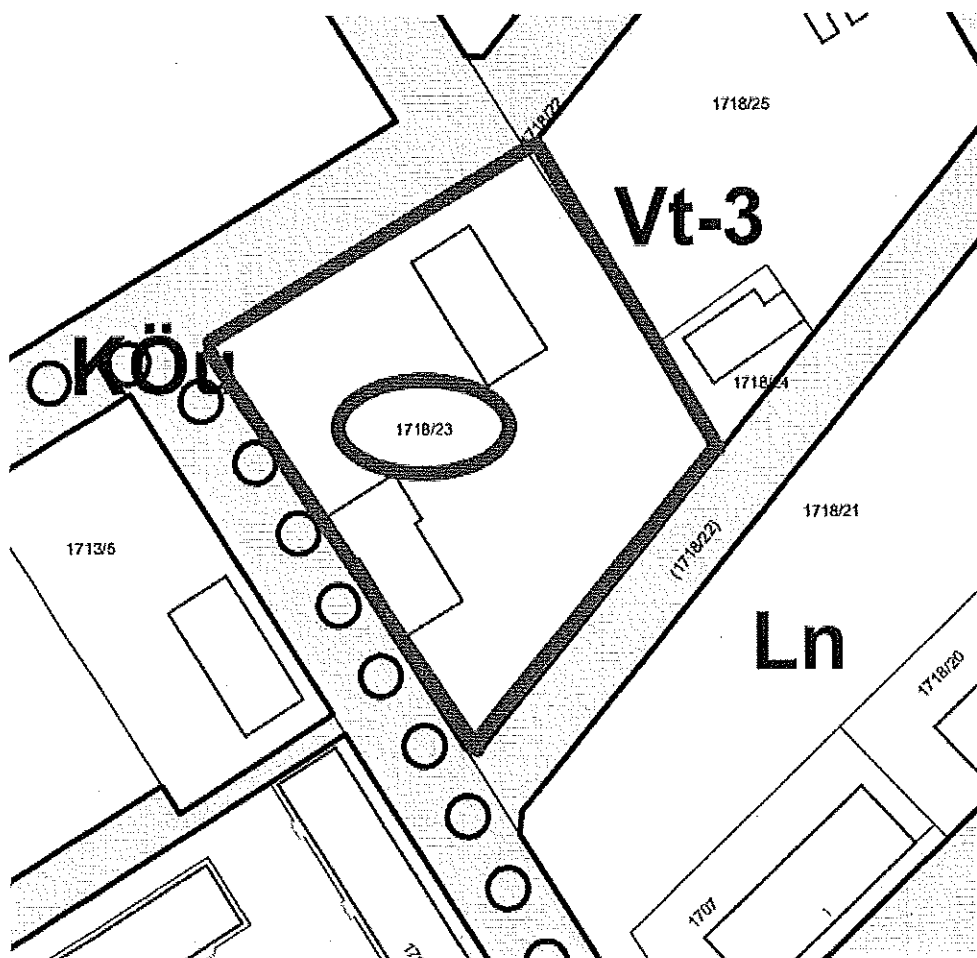
1. Mann+Hummel Jack Filter Kft. körüli területek kiemelt területté nyilvánítása, út áthelyezésével

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás lehetővé tenné a már kialakított ingatlanok könnyebb hasznosítását, beépítését, növelve ezzel a város gazdasági potenciálját és az adóbevételeit. Helyrajzi számok: 2716, 2601, 2602, 2603 és 2715 hrsz, amelyekből az első négy darab a Mann+Hummel Jack Filter Kft. tulajdonában állan, míg az utóbbi Polgárdi Város Önkormányzata tulajdonában áll.



## 2. 1718/23 hrsz kiemelt fejlesztési terület

Az építmény magasság megemelése szükséges, hogy a területen lakásfejlesztés megtörténjen, mivel a szomszédos épületekhez illeszkedne. Az egy szinttel történő ráépítést a jelen szabályozás nem tesz lehetővé. A terület besorolása esetében az építmény magasság **10.5 méterről 15.5 méterre** változik. Az ingatlan a Tó-Vill Bt. tulajdonában áll.



Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás előnyei:

1. Ahhoz, hogy ingatlanon tervezett beruházás mielőbb megkezdhető legyen és az ehhez kapcsolódó Szabályozási Terv és szabályozási előírások módosítása egy ütemben haladjon, a Képviselő-testületnek a területeket kiemelt fejlesztési területté kell nyilvánítani.
2. A településrendezési eszköz tervezete kiemelt fejlesztési terület esetében a végső szakmai véleményezési szakaszba kerül, melyet nem kell előzetes véleményezést elvégezni, ezért az eljárás gyorsul.
3. A tárgyalásos eljárás esetén az állami főépítési vélemény ismertetését követően meghozott Képviselő-testületi döntés elfogadást követő napon lép hatályba a településrendezési eszköz.

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

Polgárdi, 2020. szeptember 21.

Tisztelettel:

Nyikos László sk.  
polgármester

## **TERVEZET!**

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

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

Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a 6.§ (1) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép

2.§ E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Nyikos László  
polgármester

dr. Zaccaria Beáta Lea  
jegyző

#### Záradék:

A rendelet kihirdetése 2020. szeptember ..... napján megtörtént.

Polgárdi, 2020. szeptember

dr. Zaccaria Beáta Lea  
jegyző

1. melléklet a ..... (.....) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 25/2019. (IX. 06.) önkormányzati rendelethez

*Sajátos jogintézmények*

*Elővásárlási jog érvényesíthető Polgárdi Város Önkormányzata javára 1029/12, 1029/11, 1064/2, 0154, 0155/5, 0155/9, 0157/9, 1298, 1296, 1295/1, 1293/3, 1293/2, 1291/1, 55, 54, 53, 52, 49, 48, 47, 51/1, 51/2, 50, 45, 44, 43, 42, 41, 12, 415/22, 415/21, 394/1, 394/2, 427/2, 428/1, 07, 06, 05/5, 744/10, 748/10, 748/14, 751/1, 751/2, 752, 755, 756/2, 758, 761, 762/2, 765/2, 768, 771, 773/4, 776, 778, 781, 760, 763, 764, 769, 770, 774, 775, 779, 780, 785, 415/15, 415/12 és 1320/1 hrsz telkekre.”*

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

a helyi építési szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet  
módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezethez  
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a szerint)

**Az 1.§-hoz:** névváltozáshoz kapcsolódó formai pontosítást tartalmaz.

**A 2.§-hoz:** A tanévkezdési támogatást a szociálisan leginkább hátrányos helyzetben lévő családok számára teszi elérhetővé.

**A 3.§-hoz:** A hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 7. § (1) bekezdésének megfelelően.

## HATÁSVIZSGÁLAT

a helyi építési szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet  
módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezethez  
(A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése szerint)

### **Társadalmi hatások, gazdasági, költségvetési hatások:**

A rendelet-tervezetben foglaltaknak egy új beruházás ösztönzése és elősegítése miatt kedvező gazdasági, költségvetési és társadalmi hatásai várhatók.

### **Környezeti és egészségi következmények:**

A rendelet-tervezetben foglaltaknak nincs környezeti hatása, és annak egészségi következményei sincsenek.

### **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:**

A rendeletmódosítás a Polgármesteri Hivatalban jelentkező adminisztratív terheket nem befolyásolja.

### **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A módosítást új beruházás ösztönzése és elősegítése indokolta; amelynek elmaradása a fejlesztés megghiúsulását eredményezhetné.

### **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek:**

A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek a Polgármesteri Hivatal szervezetén, illetve az önkormányzat költségvetésén belül rendelkezésre állnak.



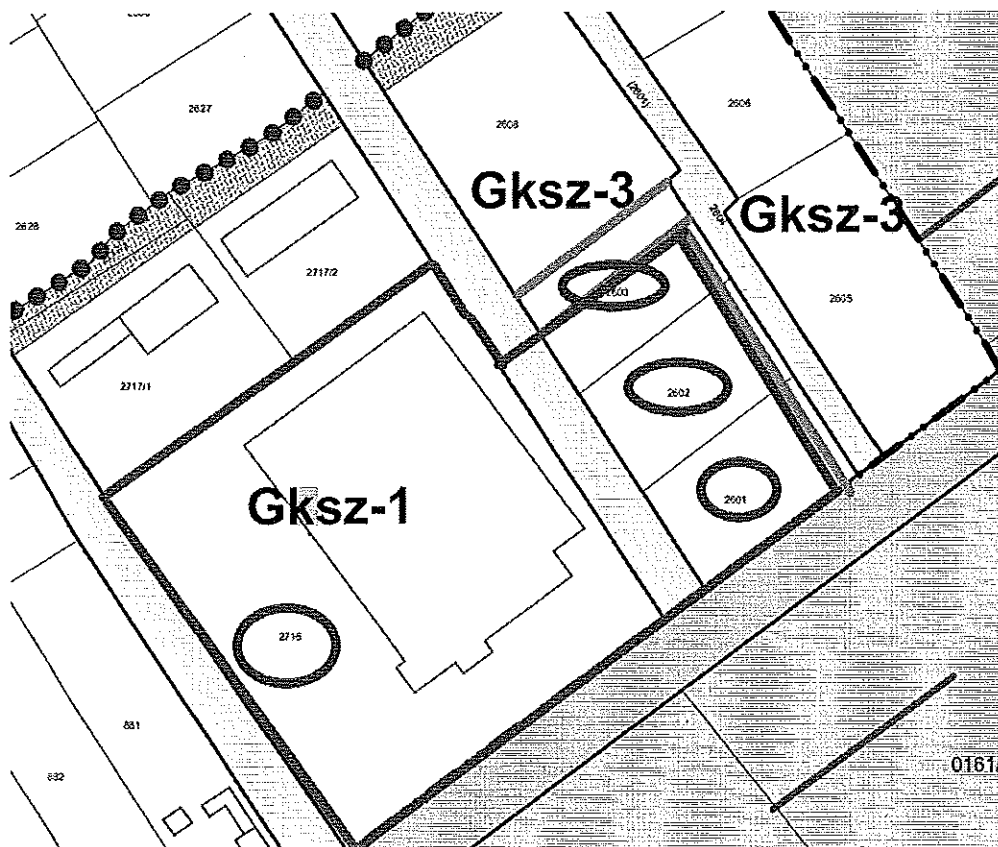
## I. HATÁROZATI JAVASLAT:

### Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (.....) határozata

#### kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) megismerte és megtárgyalta a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról szóló javaslatot, amely alapján az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület a már kialakított ingatlanok könnyebb hasznosítása, beépítése, és ez által a város gazdasági potenciáljának és adóbevételeinek növelése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbi térképrészlet szerinti Polgárdi 2716, 2601, 2602, 2603 és 2715 hrsz-ú ingatlanok szerinti területet, út áthelyezésével:



2. A Képviselő-testület felkéri Polgármestert a Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat 1. pont szerinti módosításának elkészítése érdekében szakértő megbízására, az ahhoz szükséges intézkedések megtételére; azzal, hogy e körben a Polgárdi 2716, 2601, 2602, 2603 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa (Mann+Hummel Jack Filter Kft.) a költségviselő.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Nyikos László polgármester

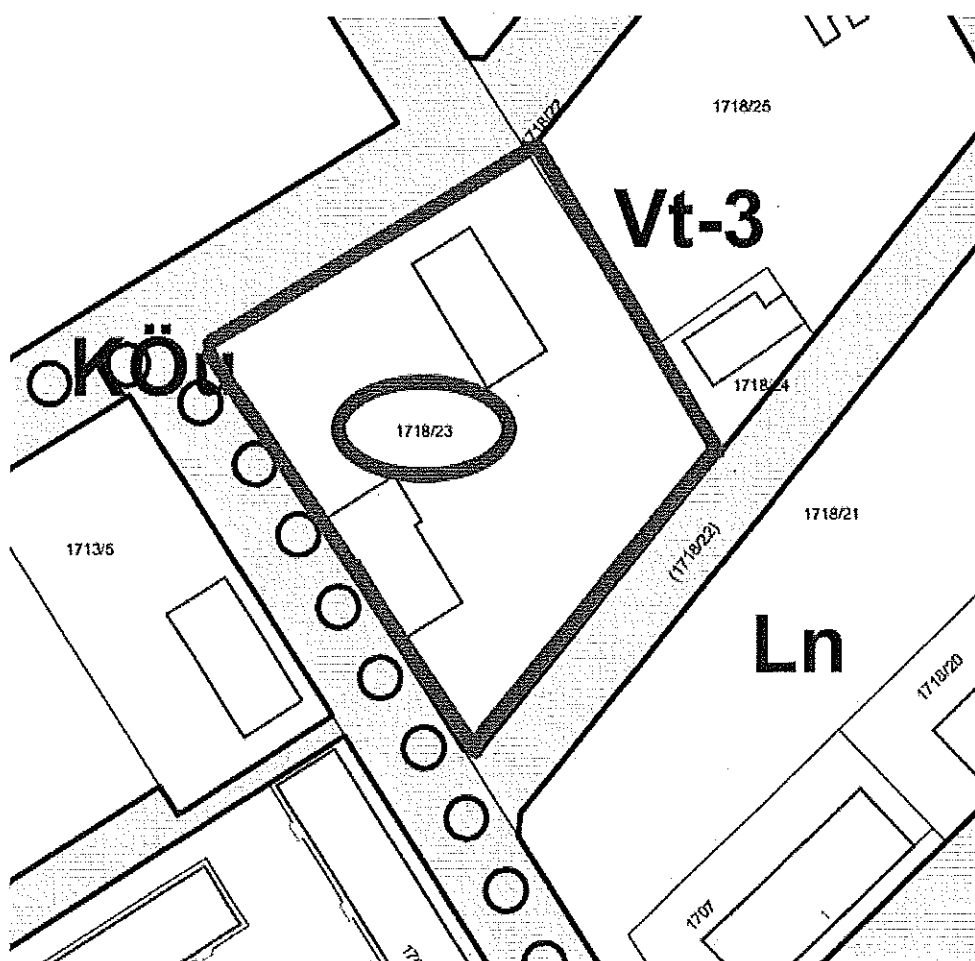
## II. HATÁROZATI JAVASLAT:

### Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (.....) határozata

#### kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) megismerte és megtárgyalta a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról szóló javaslatot, amely alapján az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület az építmény magasság megemelése érdekében, amely ahhoz szükséges, hogy a területen szomszédos épületekhez illeszkedő lakásfejlesztés megtörténjen, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbi térképrészlet szerinti Polgárdi 1718/23 hrsz-ú területet:



2. A Képviselő-testület felkéri Polgármestert a Helyi Építési Szabályzat 1. pont szerinti módosításának elkészítése érdekében szakértő megbízására, az ahhoz szükséges intézkedések megtételére; azzal, hogy e körben a Polgárdi 1029/13 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa (Tó-Vill Bt.) a költségviselő.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Nyikos László polgármester

Polgárdi 1029/13 hrsz-ú ingatlan elhelyezkedése:

