



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

Az előterjesztés tárgya: Javaslat Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet 4. számú módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára, valamint a településrendezési eszközök soron következő módosításának előkészítésére

Az előterjesztést készítette: dr. Turbucz Marietta Judit aljegyző, Alföldi Szilvia városüzemeltetési ügyintéző

Az előterjesztés a következő jogszabályokon alapul:



- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 13/2017. (VII.14.) önkormányzati rendelet
- Polgárdi Város helyi építési szabályzatáról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 10/2017. (V.3.) önkormányzati rendelete a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról (SZMSZ)

Az ülés nyilvánossága: nyilvános

Döntéshez szükséges szavazati arány: egyszerű többség, rendelet-tervezet elfogadásához minősített többség

Véleményező szakbizottság: Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
Véleményezés időpontja: 2022. március ...

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:



Dr. Zaccaria Beáta Lea
jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. március 3. napján tartandó rendkívüli ülésére

Javaslat Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet 4. számú módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára, valamint a településrendezési eszközök soron következő módosításának előkészítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZE ÁLTAL KIADOTT FE/ÁF/00004-11/2022. SZÁMÚ ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY ELFOGADÁSA

Polgárdi Város honlapján 2021. november 4. napján partnerségi egyeztetést kezdeményeztem Polgárdi Város településrendezési tervének módosítása kapcsán.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben (továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltaknak megfelelően a Korm. rendelet 42.§ szerinti tárgyalásos eljárás véleményezési szakaszát Polgárdi településrendezési eszközeinek módosítása tekintetében lefolytattam az alábbiak szerint:

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 13/2017. (VII.14.) önkormányzati rendelete 6.§ (4) bekezdése alapján településrendezési eszköz készítésének vagy módosításának tárgyalásos eljárása során, a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében - a **www.polgardi.hu** honlapon közzétett hirdetmény útján történik.

Fentiekre tekintettel 2021. november 4. napján hirdetmény formájában tájékoztattam az érintetteket, hogy Polgárdi Város Önkormányzata módosítani kívánja a 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet.

A véleményeket 2021. november 19. napjáig lehetett beküldeni, a partnerségi egyeztetésre nyitva álló határidőig észrevétel nem érkezett. A Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdése szerinti dokumentációt megküldtem Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részére.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Főépítésze részére megküldött teljes záró szakmai véleményezési dokumentáció jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi, a Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, FE/ÁF/00004-11/2022. iktatószámú, a Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdés szerinti záró szakmai vélemény jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi.

II. JAVASLAT POLGÁRDI VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL SZÓLÓ 155/2019.(VIII.28.) HATÁROZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

A teljes záró szakmai véleményezési dokumentációban (továbbiakban: véleményezési dokumentáció) foglaltak szerint szükséges a Polgárdi Város településszerkezeti tervének módosítása a II. határozati javaslat szerinti tartalommal.

III. JAVASLAT POLGÁRDI VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 25/2019. (IX.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRA

A véleményezési dokumentációban foglaltak szerint szükséges a Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítása azzal, hogy a rendelet-tervezet átdolgozásra került a Főépítési vélemény 4.2. pontja alapján oly módon, hogy a HÉSZ 44. § (2) bekezdésének a) pontja nem vesztené hatályát, hanem az Má-1 és Má-2 övezet telkein kialakítható telek legkisebb területét 4 000 m² területnagyságban határozná meg.

A Főépítési vélemény 4.3. pontjában az utcanyitással kapcsolatos megjegyzés miatt a szabályozási terven kötelező építési vonal lett kijelölve, mely rendezi településképi szempontból aggályos kérdéskört.

A HÉSZ 4. melléklete tartalmazza a sajátos jogintézmények körében azon ingatlanok listáját, amelyek tekintetében elővásárlási jog érvényesíthető Polgárdi Város Önkormányzata javára. Áttekintésre kerültek a listában szereplő ingatlanok, és telekalakítás miatt a 394/5 helyrajzi számú ingatlan 394/6 és a 394/7 helyrajzi számra változott.

IV. JAVASLAT A POLGÁRDI 023/10 HRSZ-Ú INGATLAN ÉS A 023/12 HRSZ-Ú INGATLANBÓL TELEKALAKÍTÁSSAL KIALAKÍTOTT INGATLAN CSERÉJÉRE

A HÉSZ módosítás szerint a zöldterület növelése érdekében a – nem önkormányzati tulajdonú - 023/10 helyrajzi számú külterületi ingatlanból „Zkk” besorolású közkert kerül kialakításra, ezért az önkormányzati tulajdonú 023/12 helyrajzi számú ingatlanból kialakított, egyező nagyságú cseretelek biztosítása szükséges.

A cseréhez kapcsolódóan elkészültek az *előzetes* szakértői anyagok, és az azokban foglalt megállapítások szerint a két egyforma méretű ingatlan között 20%, azaz mintegy 300 000 Ft értékkülönböt mutatkozik a 023/10 hrsz-ú ingatlan javára.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) és (2) bekezdése alapján bizonyos esetekben a csereügylet kormányhivatali jóváhagyáshoz kötött, ám a forgalmi érték itt bizonyosan nem fogja meghaladni a 25 000 000 Ft-os összeghatárt, tehát jóváhagyásra nem lesz szükség.

A csereügylet biztosítására – a telekalakítás illetve a művelési ág megváltozásának átvezetését megelőzően – előszerződés megkötése javasolt, amelyről a III. határozati javaslat szól, amelynek mellékletét képezik az előzetes szakértői anyagok.

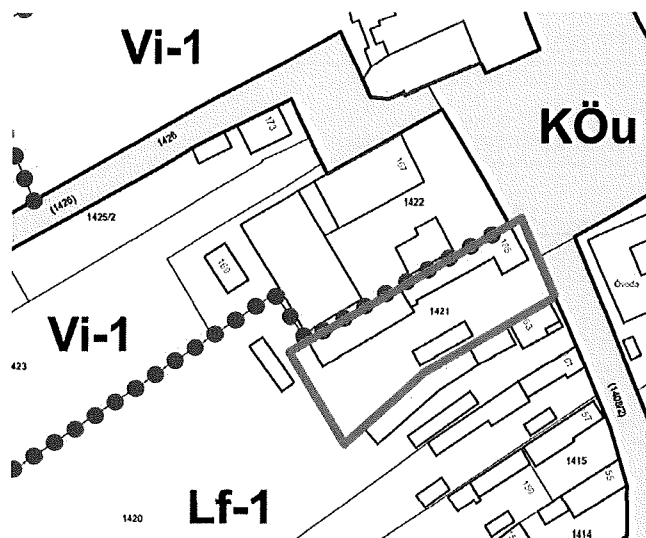
V. JAVASLAT A POLGÁRDI VÁROS TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK SORON KÖVETKEZŐ MÓDOSÍTÁSÁNAK ELŐKÉSZÍTÉSÉRE EGYES TERÜLETEK KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ NYILVÁNÍTÁSÁVAL

Polgárdi város fejlődése érdekében, a következő ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása vált szükségessé:

1. POLGÁRDI BELTERÜLET 1421 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN:

1421 helyrajzi számú, az Általános Iskolával határos ingatlan, kiemelt fontosságú a jelenleg folyamatban lévő iskolabővítés miatt. Az iskola udvarának nagysága a bővítés miatt csökkent, ezért az udvar területének bővítése indokolt lehet a későbbiekben, ezért az ingatlant Polgárdi Város Önkormányzata *elővásárlási joggal* is kívánja terhelni.

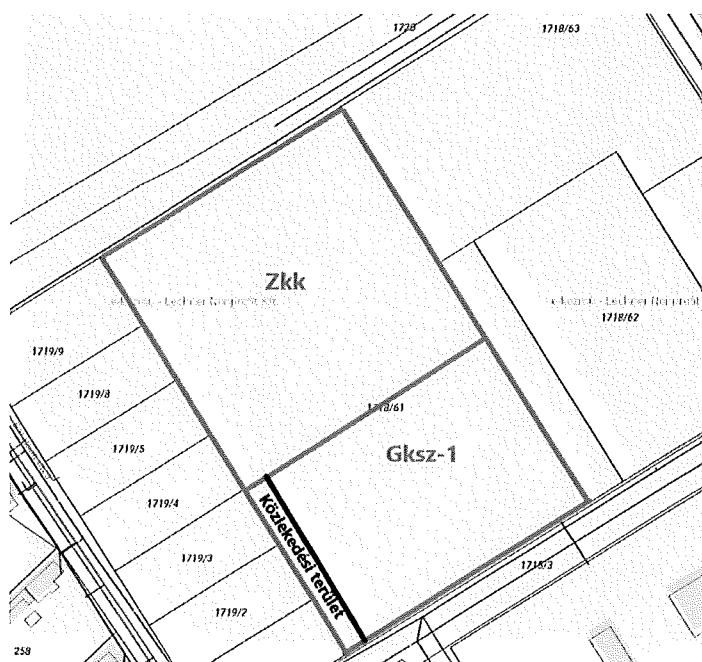
A Polgárdi belterület 1421 hrsz-ú ingatlan kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításával kapcsolatos elképzelést az alábbi térképrészlet mutatja:



2. POLGÁRDI BELTERÜLET 1718/61 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN:

Az „Ipari Park területén” a 1718/61 helyrajzi számú ingatlan egy részét kiemelt fejlesztési területté kívánja nyilvánítani Polgárdi Város Önkormányzata. A terület felső részén ugyanis *közkert* kialakítása indokolt, mely Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Polgárdi településképeinek védelméről szóló 24/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletének megfelelően, a védendő fák megtartását és a közterületi zöldállomány növelését eredményezi. A fennmaradó terület a továbbiakban Gksz-1 besorolású területként kívánja besorolni és a későbbiekben hasznosítani.

A Polgárdi belterület 1718/61 hrsz-ú ingatlant érintő elképzelést az alábbi térképrészlet mutatja:



3. POLGÁRDI BELTERÜLET 787 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN:

A Polgárdi szennyvíz rendszer bővítéséhez szükséges az Evangélikus Református Egyház tulajdonában álló 787 helyrajzi számú ingatlan egy részének megvásárlása és átminősítése különleges közmű (K-k) területté, mely így lehetővé teszi a kiemelt fontosságú szennyvízrendszer fejlesztését és a kialakítandó új szennyvíz átemelő elhelyezését. A Polgárdi belterület 787 helyrajzi számú ingatlan egy részének kiemelt területté nyilvánítása az alábbi térképrészlet szerint alakul:



Jelmagyarázat:



kiemelt fejlesztési területek határa

Minderre figyelemmel készültek el a határozati javaslatok, valamint a módosító rendelet-tervezet szövege.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslatok, valamint a rendelet-tervezet elfogadására.

Polgárdi, 2022. március 2.

Tisztelettel:

Nyikos László sk.
polgármester

I. HATÁROZATI JAVASLAT:

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének **.../2022. (.....) határozata**

a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadott FE/ÁF/00004-11/2022. számú záró szakmai vélemény elfogadásáról

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadott záró szakmai véleményt, melynek alapján az alábbi döntést hozta:

Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Fejér Megyei Kormányhivatal Főépítésze által kiadott FE/ÁF/00004-11/2022. iktatószámú záró szakmai véleményt tartalmazó dokumentációt megismerte és annak 4.2. és 4.3. pontja alapján a kért módosítási javaslatokat elfogadta és azokat Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet módosításába beépíti.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

II. HATÁROZATI JAVASLAT:

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének/ 2022. (.....) határozata

Polgárdi város Településszerkezeti tervéről szóló 155/2019.(VIII.28.) határozat módosításáról

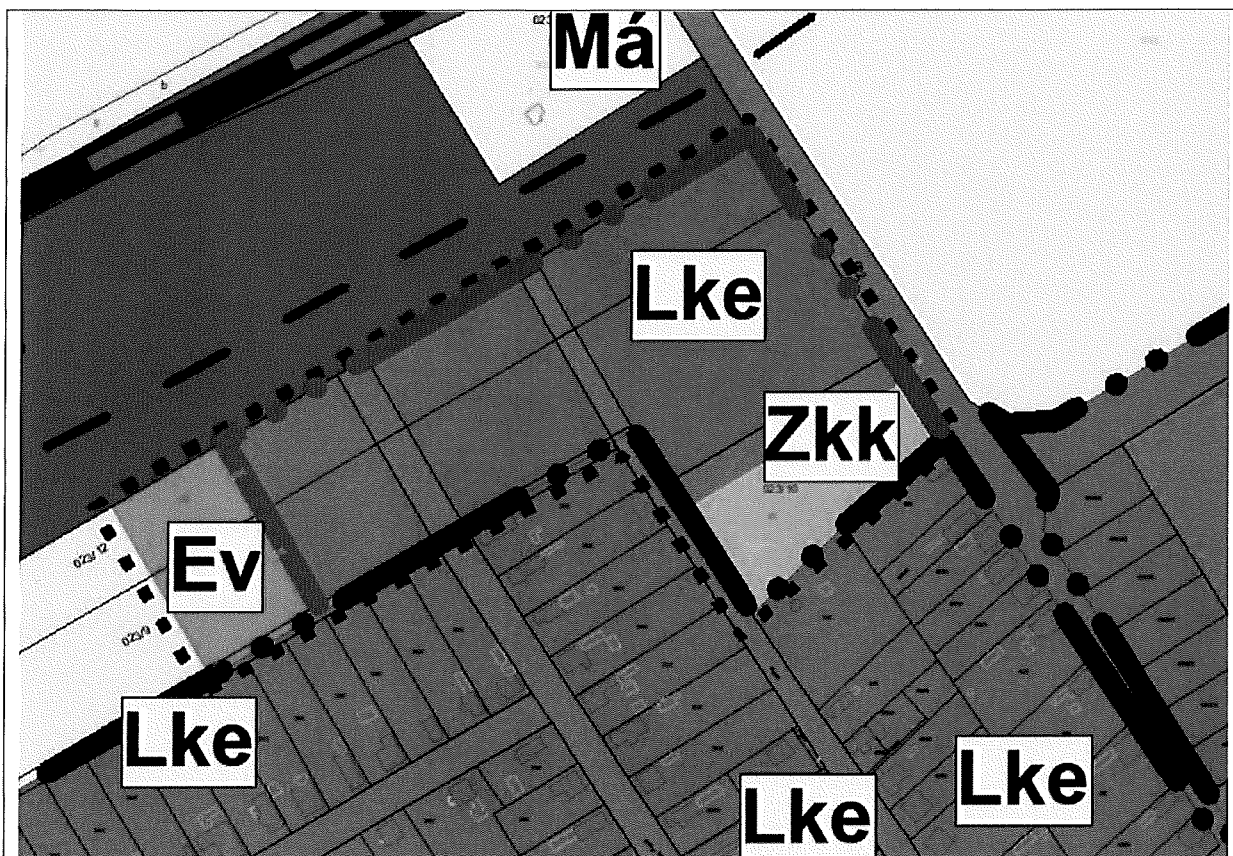
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület a Polgárdi város Településszerkezeti tervéről szóló 155/2019. (VIII.28.) határozat (továbbiakban: Határozat) mellékleteként jóváhagyott Polgárdi Településszerkezeti tervét jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT/M3 jelű tervvel módosítja, a módosítás területi hatálya jelkulccsal lehatárolt területen.
2. A Határozat 2. melléklet 1.4.2. pontja kiegészül a következővel:
„a 023/12 hrsz Csokonai Vitéz Mihály és Barátság utca közötti része”
3. A Határozat 3. melléklete jelen határozat 2. mellékletével egészül ki.
4. A Határozat 4. melléklete helyébe jelen határozat 3. melléklete lép.
5. A Határozat 6. melléklete jelen határozat 4. mellékletével egészül ki.
6. Figyelemmel - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontjára, jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

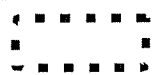
Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

1. melléklet
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (...) határozatához



TSZT/M3



a módosítás területi hatálya

2. melléklet
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (...) határozatához

„3. melléklet Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 155/2019. (VIII.28.) határozatához

1. VÁLTOZÁSOK POLGÁRDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 4. MÓDOSÍTÁSÁHOZ (2021)

| <i>sorszám</i> | <i>érintett hrsz</i> | <i>terület nagyság (ha)</i> | <i>korábbi területfelhasználás</i> | <i>tervezett területfelhasználás</i> |
|----------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. | 023/10, 023/12, 023/22 | 0,38 ha | általános mezőgazdasági terület | közúti közlekedési terület |
| | | 2,48 ha | | kertvárosias lakóterület |
| | | 0,5 ha | | védelmi erdőterület |
| | | 0,48 ha | | zöldterület |

”

3. melléklet
**Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
 .../2022. (...) határozatához**

„4. melléklet Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 155/2019. (VIII.28.)
 határozatához

TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

| <i>Területfelhasználási egység jele</i> | <i>Területfelhasználási egység megnevezése</i> | <i>terület nagysága</i> | <i>a közigazgatási területhez viszonyított aránya</i> |
|---|---|-----------------------------|---|
| Lke | Kertvárosias lakóterület | 271,5 ha | 3,76 % |
| Lf | Falusias lakóterület | 97,91 ha | 1,35 % |
| Lk | Kisvárosias lakóterület | 1,64 ha | 0,02 % |
| 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 | 68,73 ha | 0,9 % |
| K-T | Különleges terület - temető terület | 8,78 ha | 0,12 % |
| K-Sp | Különleges terület - sportterület | 4,86 ha | 0,06 % |
| K-Mü | Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület | 77,03 ha | 1,06 % |
| K-Hull | Különleges terület - 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 | 0,68 ha | 0,01 % |
| Beépítésre szánt területek összesen: | | 587,03 ha | 8,13 % |
| KÖu | Közlekedési- és közmű elhelyezési területe | 240,11 ha | 3,32 % |
| KÖk | Közlekedési- és közmű elhelyezési területe - kötőpályás | 55,61 ha | 0,77 % |
| Zkp és Zkk | Zöldterület (közpark, közkert) | 6,15 ha | 0,1 % |
| Ev | Védelmi erdőterület | 155,53 ha | 2,15 % |
| Eg | Gazdasági erdőterület | 23,86 ha | 0,33 % |
| Má | Általános mezőgazdasági terület | 5 877,31 ha | 81,44 % |
| 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), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület | 26,9 ha | 0,37 % |
| Beépítésre nem szánt területek összesen: | | 6 628,97 ha | 91,86% |
| POLGÁRDI KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETE: | | 7 216 ha | 100% |

4. melléklet
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021. (...) határozatához:

„6. melléklet Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 155/2019. (VIII.28.) határozatához

A 6. melléklet alapján a felhasználható biológiai aktivitásérték növekmény a teljes közigazgatási területre: + 100,274.

1. A településrendezési eszközök 4. számú módosítása során a biológiai aktivitás érték növekedés: + 0,096

| <i>Módosítás előtt</i> | | | | <i>Módosítás után</i> | | | |
|---|------------------------|--|---|---|------------------------|--|---|
| <i>területfelhasználás</i> | <i>terület nagyság</i> | <i>419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet szerinti értékmutató</i> | <i>419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet alapján számított biológiai aktivitás érték</i> | <i>területfelhasználás</i> | <i>terület nagyság</i> | <i>419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet szerinti értékmutató</i> | <i>419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklet alapján számított biológiai aktivitás érték</i> |
| <i>Mezőgazdasági általános (Má-1) területfelhasználás (023/22, 023/10, 023/12 hrsz)</i> | <i>3,84 ha</i> | <i>3,7</i> | <i>14,208</i> | <i>Kertvárosias lakóterület (Lke)</i> | <i>2,48</i> | <i>2,7</i> | <i>6,696</i> |
| | | | | <i>Zöldterület 3 ha alatt (Zkk) (023/12)</i> | <i>0,48</i> | <i>6</i> | <i>2,88</i> |
| | | | | <i>Erdőterület (Ev)</i> | <i>0,5</i> | <i>9</i> | <i>4,5</i> |
| | | | | <i>Közlekedési- és közmű elhelyezési területe (KÖu)</i> | <i>0,38</i> | <i>0,6</i> | <i>0,228</i> |
| ÖSSZESEN: | | | 14,208 | ÖSSZESEN: | | | 14,304 |

A településrendezési eszközök 4. számú módosítását követően a felhasználható biológiai aktivitásérték növekmény a teljes közigazgatási területre: + 100,37”

RENDELET-TERVEZET

**Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../ 2022. (.....) önkormányzati rendelete**

**Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019.(IX.6.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 6.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, egyházak, települési önkormányzati szervek, államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019.(IX.6.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

2.§ Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019.(IX.6.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

3.§ Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019.(IX.6.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

4.§ A Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019.(IX.6.) önkormányzati rendelet 44. § (2) bekezdés a) pontjában a „100.000 m² (10 ha)” szövegrész helyébe a „4.000 m²” szöveg lép.

5.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

6.§ Ez a rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

.....
Nyikos László
polgármester

.....
Dr. Zaccaria Beáta Lea
jegyző

1. melléklet
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (...) önkormányzati rendelethez

Polgárdi Belterület Szabályozási Terv M= 1: 4 000

2. melléklet
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (...) önkormányzati rendelethez

Polgárdi Külterület Szabályozási Terv M= 1: 12 000

3. melléklet
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (...) 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, 0155/11, 0155/12, 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, 415/23, 415/24, 415/25, 415/26, 415/27, 415/28, 415/29, 415/21, 394/1, 394/3, 394/4, **394/6, 394/7**, 427/2, 428/1, 07, 06, 05/5, 744/10, 748/10, 748/14, 751/1, 751/2, 752/1, 752/2, 755/1, 755/2, 756/2, 758, 761, 762/2, 765/2, 771, 773/4, 776, 778, 781, 760, 763, 764, 770, 774, 775, 779, 780, 785, 415/15, 415/12 és 1320/1/A, 1320/1/B, 1320/1/C, helyrajzi számú telkekre.”*

RÉSZLETES INDOKOLÁS

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

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a szerint)

Az 1.-4.§-hoz: A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet módosításairól szól. A HÉSZ 1. mellékletét képező „Polgárdi Belterület Szabályozási Terv” jelű tervlap módosul az alábbiak szerint:

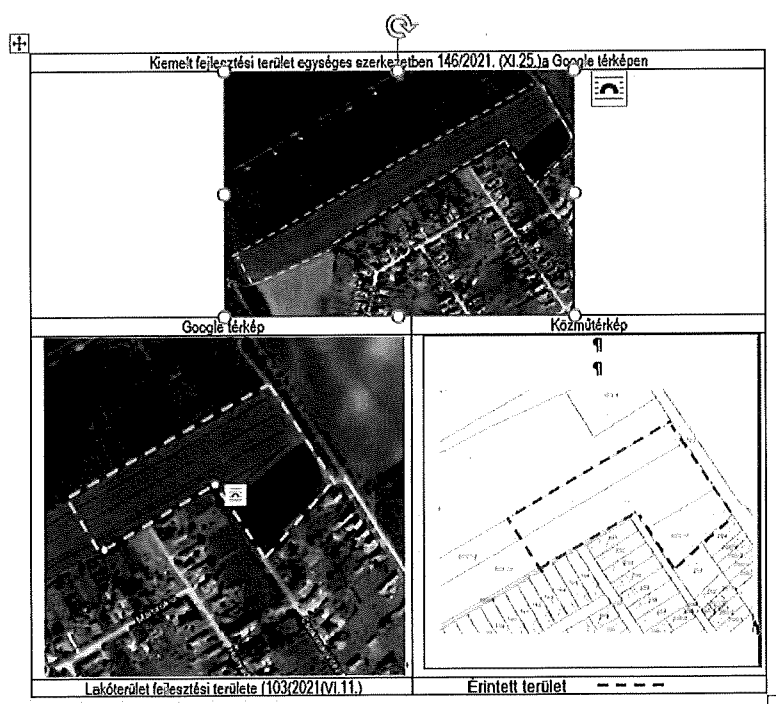
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva kiemelt fejlesztési területté nyilvánította 023/22, (23/9 régi hrsz), 23/10, 23/12 teljes területet.

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

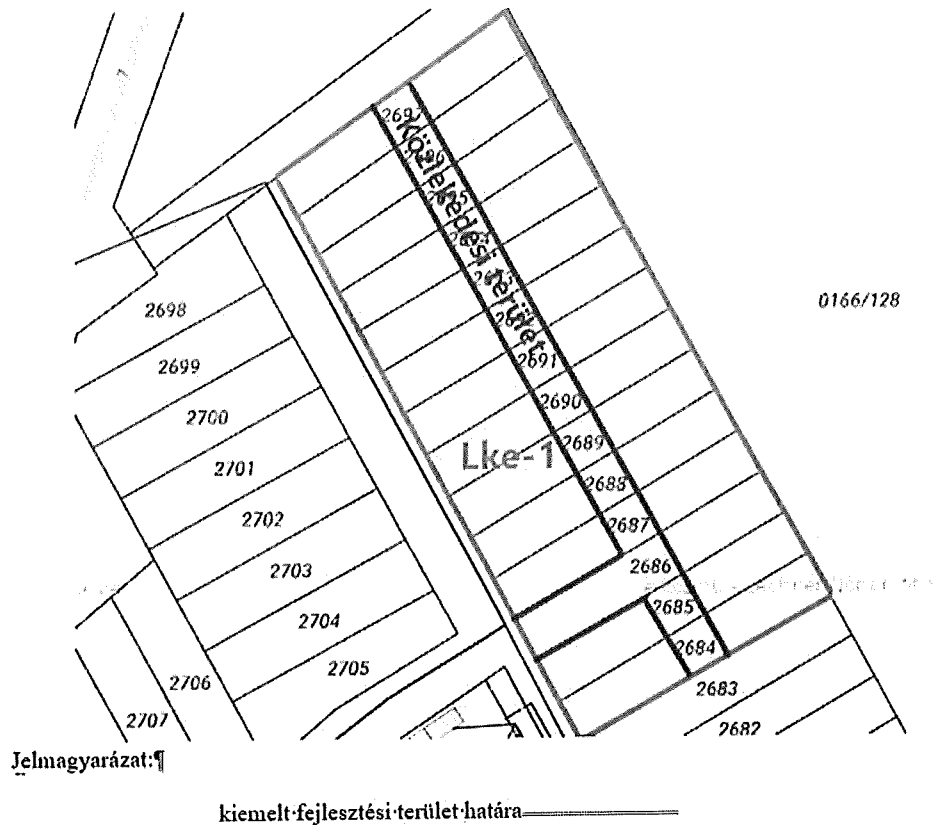
A fejlesztési terület helyrajzi száma: 023/22, (023/9 partnerség egyeztetés során), 023/10, 023/12

A módosítás ismertetése:

Polgárdi város területén az önkormányzat és a beruházó lakóterület és zöldterület fejlesztést tervez. A településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi részről az az elsődleges célja, hogy a településrendezési eszközökben a 023/22, 023/10, 023/12, hrsz-ú ingatlanok a fejlesztési elképzelésnek megfelelően legyenek szabályozva. A rendezési terv elfogadásától eltelt időszak után, az önkormányzat felé írásban jelzett tulajdonosi/lakossági módosítási igények merültek fel. A módosítás önkormányzat tulajdonában levő területet is érint, a változtatást a képviselő-testület támogatta. Városrendezési szempontok összehangolása érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükségessé vált. A fentiek alapján az önkormányzatnak érdekében áll a módosítás támogatása.



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



A fejlesztési terület helyrajzi száma: 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697

A módosítás ismertetése:

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

A 5.§-hoz: A hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.

A 6. §-hoz: A módosító rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

HATÁSVIZSGÁLAT

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

(A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése szerint)

Társadalmi hatások, gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet-tervezetben foglaltaknak kedvező gazdasági, költségvetési és társadalmi hatásai vannak: a települési lakásállomány bővülése által a lakosság szám növekedése és a település vállalkozásai számának illetve a szolgáltatások körének bővülése is várható.

Környezeti és egészségi következmények:

A rendelet módosításának nincsenek mérhető környezeti és egészségi következményei.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendeletmódosítás a Polgármesteri Hivatalban jelentkező adminisztratív terheket nem befolyásolja.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A települési lakásállomány bővülésének és a vállalkozások és szolgáltatások elmaradása a lakosság szám növekedését akadályozná, mely tényező negatív hatással lehet a település fejlesztési lehetőségeire, gazdaságának élénkítésére.

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.

III. HATÁROZATI JAVASLAT:

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének **.../2022. (.....) határozata**

a Polgárdi 023/10 hrsz-ú ingatlan és a 023/12 hrsz-ú ingatlanból telekalakítással kialakított ingatlanok cseréjéről

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet 4. számú módosítása szerint, a zöldterület növelése érdekében a – nem önkormányzati tulajdonú - 023/10 helyrajzi számú külterületi ingatlanból „Zkk” besorolású közkert kerül kialakításra, ezért az önkormányzati tulajdonú 023/12 helyrajzi számú ingatlanból kialakított, egyező nagyságú cseretelek biztosítása szükséges (a továbbiakban: csereügylet).
2. A csereügyletkez kapcsolódóan elkészült - és a határozat mellékleteit képező - szakértői anyagokban foglaltakat a Képviselő-testület megismerte és elfogadja, azzal, hogy a (kialakításra kerülő) két egyező nagyságú ingatlan között 300 000 Ft értékkülönbözlet mutatkozik a 023/10 hrsz-ú ingatlan javára.
3. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) és (2) bekezdése alapján jelen esetben a csereügylet nem kötött kormányhivatali jóváhagyáshoz, mivel a forgalmi érték nem haladja meg a 25 000 000 Ft-os összeghatárt.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan csereszerződés illetve előszerződés aláírására, a csereügylet előkészítése és lebonyolítása érdekében szükséges valamennyi intézkedés és nyilatkozat megtételére, kapcsolódó döntések meghozatalára, hatósági eljárások kezdeményezésére.
5. A Képviselő-testület a csereügylet költségeinek fedezetét a K336 „Szakmai tevékenységet segítő szolgáltatás” rovat, valamint a K62 „Ingatlanok beszerzése, létesítése” rovat terhére biztosítja.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

IV. HATÁROZATI JAVASLAT:

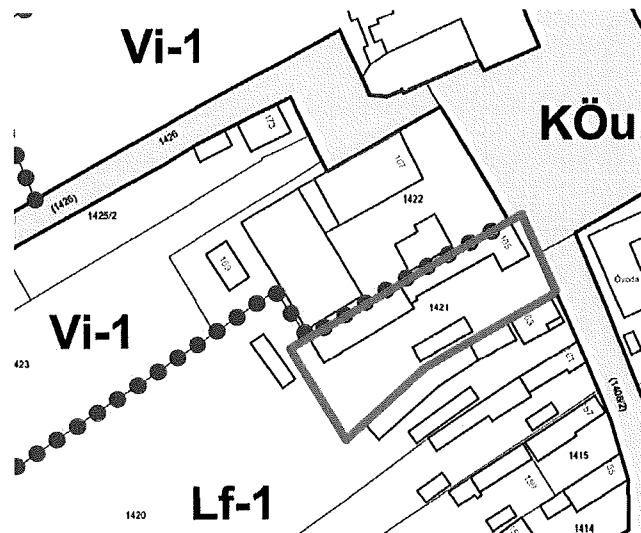
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (....) határozata

**Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosításáról,
a Polgárdi belterület 1421 helyrajzi számú ingatlan, a 1718/61 helyrajzi számú
és a 787 helyrajzi számú ingatlan kijelölt részének kiemelt fejlesztési területté
nyilvánításáról**

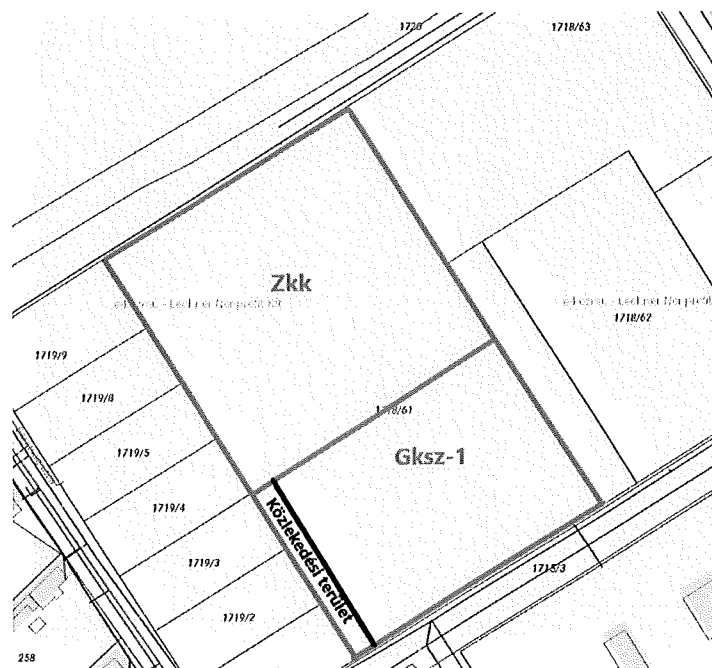
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) megtárgyalta és az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület Polgárdi város gazdasági kulturális és kiemelt közmű fejlesztési céljainak megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az alábbi a térképrészleteken jelölt területeket:

1421 hrsz:



1718/61 hrsz:



787 hrsz:



Jelmagyarázat:



kiemelt fejlesztési terület határa

2. A Képviselő-testület az 1. pont szerinti kijelölt kiemelt fejlesztési területek kapcsán településrendezési eszközök - szerkezeti és szabályozási terv-módosítását rendeli el akként, hogy a területek besorolása a térképrészletek szerint módosuljon.
3. A Képviselő-testület a településrendezési tervek elkészítésére és a szükséges intézkedések megtételére az Alba Expert Kft-t (cégjegyzékszám: 07-06-002211, székhely: 8000 Székesfehérvár, Virág Benedek u. 28.) bízta meg; azzal, hogy a kapcsolódó költségek fedezetét a K336 „Szakmai tevékenységet segítő szolgáltatás” rovat terhére biztosítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Nyikos László polgármester