



**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 7. számú módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

**Az előterjesztést készítette:** dr. Turbucz Marietta Judit aljegyző, Farádi Károly városüzemeltetési ügyintéző

**Az előterjesztés a következő jogszabályokon alapul:**

- Magyarország helyi önkormányzatairól szól 2011. évi CLXXXIX. törvény
- 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:** 2023. július 12.

**Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:**

  
Dr. Zaccaria Beáta Lea  
jegyző 

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2023. július 12. napján tartandó rendkívüli ülésére**

**Javaslat Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet 7. számú módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I. A FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZE ÁLTAL KIADOTT FE/ÁF/00576-17/2023. SZÁMÚ ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY ELFOGADÁSA**

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 – az önkormányzat hivatalos honlapján közzétett hirdetmény útján történik.

Fentiekre tekintettel 2022. május 15. 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 partnerségi egyeztetés a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (2) a) pontja alapján történt. A partnerségi egyeztetés hirdetménye és a dokumentáció megtalálható volt Polgárdi város hivatalos honlapján (<http://www.polgardi.hu>). A Partnerek észrevételt tehettek a tervezett módosítással kapcsolatban az E-TÉR digitális egyeztető felületen, papír alapon a Hivatalban leadva, az Önkormányzatnak küldött e-mailen, valamint E-papíron a Hivatali kapun keresztül. Lakossági fórum 2023. május 24-én a Városháza dísztermében került megtartásra. Észrevétel nem érkezett, a képviselő-testület a partnerségi egyeztetést a 82/2023. (V.31.) határozattal lezárta és 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/00576-17/2023. iktatószámú, a Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdés szerinti záró szakmai vélemény jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi.

**II. 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 záró szakmai vélemény 1.-3. pontja alapján.

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a sürgősségi indítvány napirendre történő felvételére, majd az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslatok, valamint a rendelet-tervezet elfogadására.

Polgárdi, 2023. július 11.

Tisztelettel:

Nyikos László sk.  
polgármester

## I. HATÁROZATI JAVASLAT:

### **Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének** **.../2023. (.....) határozata**

#### **a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadott FE/ÁF/00576-17/2023. 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/00576-17/2023. iktatószámú záró szakmai véleményt tartalmazó dokumentációt megismerte és annak 1.-3. pontja alapján a 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 .../2023. (.....) határozata

#### **döntés Polgárdi Város településképeinek védelméről szóló 24/2017 (XII.21.) önkormányzati rendelet módosításának elhatározásáról**

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

- 1.) Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Fejér Megyei Kormányhivatal Főépítésze által kiadott FE/ÁF/00576-17/2023. iktatószámú záró szakmai véleményt tartalmazó dokumentációt megismerte és annak 1. pont 1. alpontja alapján a javaslatot elfogadja és azokat Polgárdi Város településképeinek védelméről szóló 24/2017 (XII.21.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) módosításába építi be.
- 2.) A Képviselő-testület az Ör. átfogó módosításáról szóló javaslat elkészítésére -különös tekintettel az 1.) pontban foglaltakra-, továbbá a szükséges intézkedések megtételére az Ör.-t és a Polgárdi Város Településképi Arculati Kézikönyvét készítő Wittek Krisztina építész tervezőt (jogosultságok: É 01-2382, és TT/1 01-2382) bízta meg; azzal, hogy a kapcsolódó költségek fedezetét a K336 „Szakmai tevékenységet segítő szolgáltatás” rovat terhére biztosítja.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

## RENDELET-TERVEZET

### **Polgárdi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

**...../ 2023. (.....) önkormányzati rendelete**

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

Polgárdi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, egyházak, települési önkormányzati szervek, államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésének 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

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

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

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

**3. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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

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

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

- a. Autókereskedelem
- b. Autómosó
- c. Járműtároló/őrző telep,
- d. Raktározás, árulerakat telephelye

## 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 kedvező gazdasági, költségvetési és társadalmi hatásai vannak.

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

A rendelet-tervezetnek jelentős környezeti és egészségi következményei nincsenek.

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

A rendeletmódosítás a Polgármesteri Hivatalban jelentkező adminisztratív terheket nem befolyásolja.

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

A jogszabály megalkotása kedvezően hathat a lakóépületek bővítésére, ezáltal a lakosságszám esetleges növekedésére, amely pozitív hatással lehet a település fejlesztési lehetőségeire, gazdaságának élénkítésére.

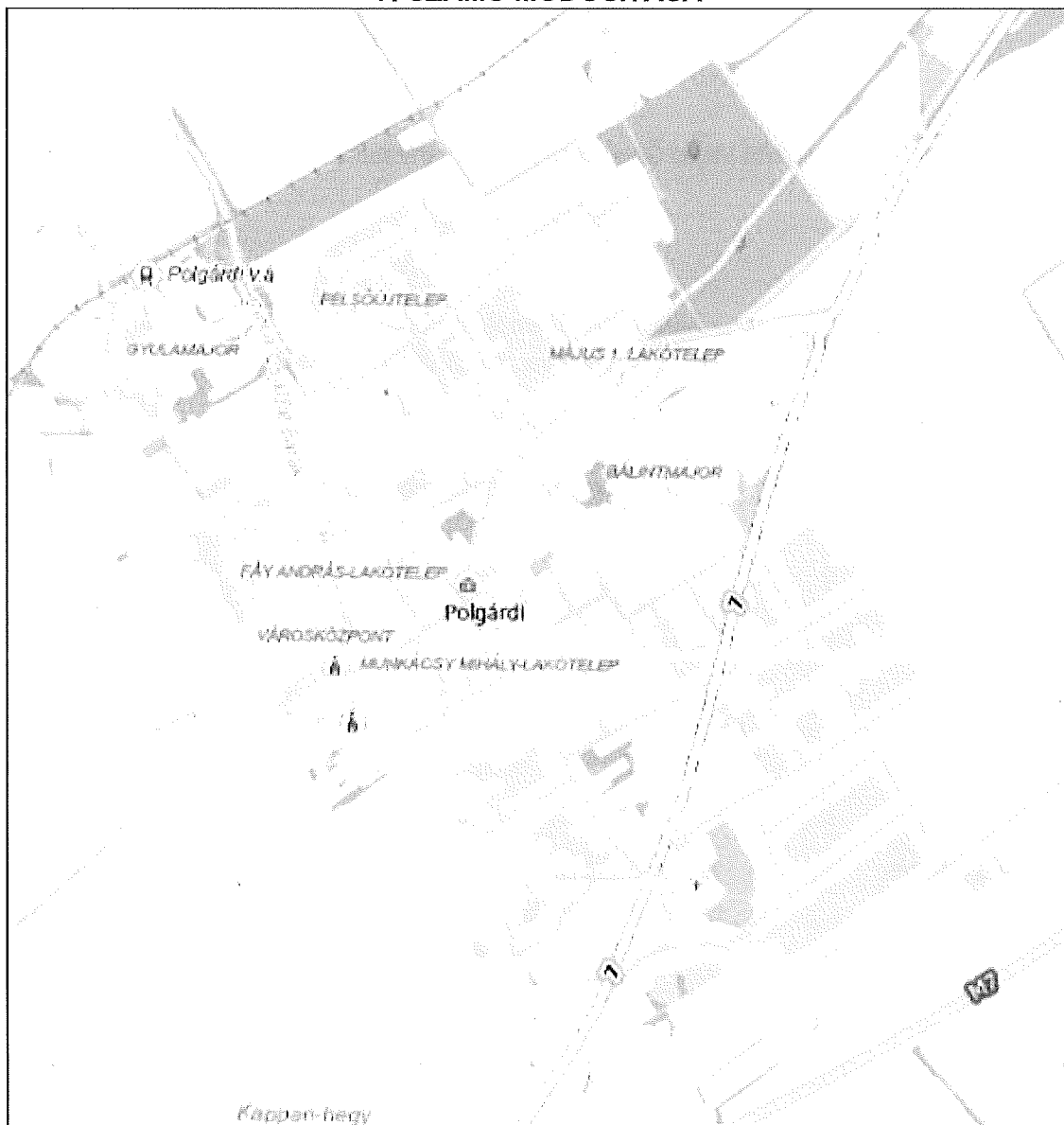
#### **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek:**

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



# POLGÁRDI VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK

## 7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA



### EGYEZTETÉSRE ÖSSZEÁLLÍTOTT DOKUMENTÁCIÓ

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

2023. június

Alba Expert Mérnöki Iroda Bt.

Polgárdi Város

Helyi Építési Szabályzatának módosítása

készítette

**Polgárdi Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala**

**megbízásából az**

**Alba Expert Mérnöki Iroda Bt.**

8000 Székesfehérvár, Várkörút 56. II.e.

tel/fax: 22 / 501 - 566

e-mail: iroda.albaexpert@gmail.com



Ügyvezető:

Péterfia Gábor

Településtervezés:

Wittek Krisztina

okl. építészmérnök,

okl. várostervezés/gazdálkodás szakmérnök

TT/1 01-2382

## Tartalomjegyzék

### Jóváhagyandó munkarészek

Rendelet tervezet – helyi építési szabályzat módosítása

### Alátámasztó munkarészek

1. Előzmények
2. A módosítás célja,
3. A HÉSZ módosítása, kiegészítése
4. Szakmai összefoglaló
5. A rendezés várható környezeti hatása, környezeti vizsgálat szükségessége

### Melléletek:

1. Önkormányzati határozat a rendezési terv módosításáról 184/2022.(XI. 24.)
2. Önkormányzati határozat a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti egyeztetés szükségességéről 82/2023.(V.31.)
3. Lakossági tájékoztató HÉSZ 7\_ módosítása
4. Jegyzőkönyv a lakossági fórumról

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## RENDELET-TERVEZET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.....  
Nyikos László  
polgármester

.....  
dr. Zaccaria Beáta Lea  
jegyző

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

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

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

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

## INDOKOLÁS

### 1. ELŐZMÉNYEK

---

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

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

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

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

#### **Partnerség:**

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő- testülete a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2017. (VII.14.) önkormányzati rendeletét hatályon kívül helyezte a 5/2023. (III. 20.) önkormányzati rendelet megalkotásával. A partnerségi egyeztetés a 419/2021.VII.15.) Korm rendeletben foglaltaknak megfelelően került lefolytatásra. Lakossági fórum megtartására Polgárdi Polgármesteri Hivatal dísztermében 2023. május 24-én történt. (Jegyzőkönyv mellékelve) AZ E-térben 2023. május 16. és 25. napja között lehetett észrevételt tenni.

A partnerek észrevételeiket és javaslataikat megtehették:

- az E-TÉR-ben történő regisztrációt követően ezen a felületen,
- a Polgárdi Polgármesteri Hivatalban papír alapon is leadhatják a Hivatal ügyfélfogadási idejében,
- elektronikus úton E-papíron a Hivatali kapun keresztül, elektronikus azonosítást követően az alábbi linken bejelentkezve: <https://epapir.gov.hu/>, továbbá
- az onkormanyzat@polgardi.hu email címre is eljuttatva.

Észrevételt 2023. május 30-ig semmilyen formában nem tettek.

## A dokumentáció tartalma

A dokumentáció két fő fejezetből áll:

- **Rendelettel jóváhagyandó munkarészek**

A Helyi Építési Szabályzat és melléklete.

- **Alátámasztó munkarészek**

Alátámasztó munkarészek nem készültek a Korm. rendelet 8. § (2) pontja szerint.

*8. § (2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településtervezési módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:*

*a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,*

*b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,*

*c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és*

*d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.*

- **Szakmai összefoglaló**

A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelését és a 7. § (7) bekezdése szerinti személy feljegyzését arról, hogy a szakmai összefoglaló tartalma alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.

## 2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE

---

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

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

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

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

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



### 3. A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA

---

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

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

### 4. SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. A RENDEZÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA, KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE**

---

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





**FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

Ügyszám: FE/ÁF/00576-17/2023. Tárgy: **Polgárdi város helyi építési szabályzat 7. számú módosítása egyszerűsített eljárásban**  
Ügyintéző: Simon Eszter Janka - záró szakmai vélemény -  
Telefon: 22/526-949  
Hiv. szám: -

**Nyikos László**  
polgármester  
**Polgárdi Város Önkormányzat**

E-úton: E-TÉR rendszerben

**Tisztelt Polgármester Úr!**

„Polgárdi város helyi építési szabályzatának 7. számú módosítása” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció 2023. június 12-én került feltöltésre az E-TÉR rendszerbe.

*Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (3) bekezdés és 68. § (2) bekezdés d) pont szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

**A településen hatályos településrendezési eszközök:**

- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 155/2019. (VIII.28.) számú határozattal elfogadott Polgárdi város Településszerkezeti terve,
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2019. (IX.06.) számú önkormányzati rendelete Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatáról.

**A beérkezett tervdokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja az Alba Expert Mérnöki Iroda Bt. (Wittek Krisztina okl. építésmérnök, okl. várostervezés/gazdálkodás szakmérnök TT/1 01-2382) által elkészített „Polgárdi város helyi építési szabályzatának 7. számú módosítása” megnevezésű, „2023. június” keltezésű egyszerűsített eljárásra készült tervdokumentáció. A tervezési munkát *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

**Az E-TÉR rendszerbe feltöltött dokumentumok:**

- jóváhagyandó munkarészként a helyi építési szabályzatot módosító rendelettervezet;
- a településrendezési eszköz módosításáról szóló szakmai összefoglaló;
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 184/2022. (XI.24.) számú határozata a hatályos helyi építési szabályzat módosításáról;
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 82/2023. (V.31.) határozata a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességéről, a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a településtervezés felelős tervezője által készített feljegyzés elfogadásáról;

### **Tervezési feladat:**

Polgárdi Város Önkormányzata 3 témakörben módosítani, kiegészíteni kívánja a hatályos helyi építési szabályzatát városrendezési szempontok összehangolása érdekében:

1. Konténer, konténerház, mobilház, lakókocsi, ideiglenes épület és egyéb épületpótló műtárgy elhelyezésének korlátozása.
2. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje méretének módosítása.
3. Polgárdi város teljes közigazgatási területén – a Gksz övezet telkei kivételével- nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok mellékletben történő meghatározása.

### **Az egyeztetési folyamat:**

- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 184/2022. (XI.24.) számú határozatában döntött a településrendezési eszköz módosításáról.
- Az Önkormányzat a Kr. 66.§ szerinti véleményezési szakaszban a partnerekkel történő egyeztetést lefolytatta, és a véleményezési szakaszt lezárta, amelyről Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 82/2023. (V.31.) határozatával döntött.
- Az Önkormányzat 2023. június 12-én „Polgárdi város helyi építési szabályzatának 7. számú módosítása” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció feltöltésével kezdeményezte az E-TÉR felületen a Kr. 68.§ (2) bekezdés és 67. § (1) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.
- A Kr. 68. § (2) bekezdés c) pont értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2023. június 21-én 9<sup>30</sup> órára a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Székesfehérvár, Várkörút 22-24. sz. III. emelet) hivatalos helyiségébe.

### **Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, véleményt nem küldött:**

- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízvédelmi Hatóság (vízügyi és vízvédelmi hatóság)
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Nemzeti Földügyi Központ
- Országos Atomenergia Hivatal
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Fejér Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály

A Kr. 64. § (6) bekezdése alapján azt a véleményezésre jogosult szervet, amely

a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,

b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy

c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,

az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

### **Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, de levélben véleményt küldött:**

- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály (polgári védelem, iparbiztonság)
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

**A tárgyaláson az alábbi államigazgatási szervek és területi önkormányzat vettek részt:**

- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Fejér Vármegyei Önkormányzati Hivatal
- Polgárdi Város Önkormányzata

A 2023. június 21. napján tartott egyeztető tárgyalásról FE/ÁF/00576-15/2023. ügyszámon jegyzőkönyv készült.

**1. Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal FE/ÁF/00576-15/2023. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:**

1. Az 1. módosítási pontban a rendelet tervezet 1. §-ában foglaltak szerint a hatályos rendelet 20. §-a kiegészül a (7) bekezdéssel, miszerint „Polgárdi Város teljes közigazgatási területén, - a GKSZ övezet telkei kivételével - konténer, konténerház, mobilház, lakókocsi, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy kizárólag felvonulási építményként helyezhető el.”

A 20. § (7) bekezdésben megfogalmazottak a településképi rendeletben szabályozandók. A településképi védelméről 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (1) bekezdése szerint a településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő e törvény szerinti településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint az önkormányzati településképi-érvényesítési eszközöket e törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni, valamint a (3) bekezdés szerint e törvény hatálybalépésétől új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni.

Álláspontunk szerint az 1. módosítási pont településképi követelményt határoz meg.

2. A 3. módosítási pontban a rendelet tervezet 1. mellékletében került felsorolásra Polgárdi város teljes közigazgatási területén – kivételt képeznek a Gksz övezet telkei - nem megengedett tevékenységek, rendeltetések.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 19. § (1) bekezdése meghatározza a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen (Gksz) elhelyezhető épületek körét, mely szerint: A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktáreépületek elhelyezésére szolgál.

Polgárdi város jelenleg hatályos rendelet 30. §-a szerint: 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.

Megítélésem szerint a rendelet tervezet 1. mellékletében felsorolt rendeltetések egy része jelentős kedvezőtlen hatást gyakorolnak a környezetre, ezen rendeltetések elhelyezését nem lehet megengedni Gksz övezetben. Ugyanakkor a rendelet tervezet 1. mellékletében felsorolt rendeltetések egy része nem kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, mely szintén nem helyezhető el Gksz övezetben.

**2. A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal FE/ÁF/00576-15/2023. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:**

Polgárdi város helyi építési szabályzat módosítása tárgyában, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (továbbiakban: Környezetvédelmi hatóság) környezetvédelmi szempontból az alábbi észrevételt teszi:

Polgárdi Város teljes közigazgatási területén – a Gksz övezet telkeinek kivételével -, nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok kerülnek meghatározásra a HÉSZ új melléklettel történő kiegészítésével. A véleményezési dokumentáció indoklása szerint, e rendeltetések lakóövezetből való kiemelését többek között a békés közösségi együttélés biztosítása, a lakosság nyugalma érdekében indokolt.

Polgárdi helyi építési szabályzat 30.§-a alapján a 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.

Az elfogadni kívánt HÉSZ új mellékletében azonban olyan tevékenységek is feltüntetésre kerültek, melyek a környezetre akár nagyobb terheléssel, kedvezőtlen hatással is járhatnak, mint pl.: akkumulátor újrafeldolgozás, vegyipari termék készítő, feldolgozó, galvánüzem, öntöde...stb. A Környezetvédelmi hatóság álláspontja szerint ezeket a rendeltetéseket inkább az ipari besorolású telephelyen (Gip övezetben) célszerű elhelyezni.

Polgárdi Város Belterületi Szabályozási Tervét megvizsgálva megállapítottam, hogy Gksz terület-felhasználásban lévő ingatlanok nagyon sok esetben határosak (akár több oldalról is) lakóövezettel, sőt ezen túlmenően olyan is előfordul, hogy egy Gksz besorolású ingatlant temető és lakóterületek vesznek körül.

Annak érdekében, hogy a gazdasági területek környezetében lévő védendő területek, létesítmények kedvező helyzete megmaradjon, a Gksz övezet telkein csak olyan rendeltetések elhelyezését javasolt megengedni, melyek a szomszédos lakóterületek életminőségére kedvezőtlen hatást nem gyakorolnak.

A Főosztály a 3. számú módosítással kapcsolatban az előbbi szempontok alapos mérlegelését kéri Polgárdi Város Önkormányzatától.

### **3. A Fejér Vármegyei Önkormányzati Hivatal FE/ÁF/00576-15/2023. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:**

Nem javaslom a HÉSZ tervezett új 1. melléklete szerint – Gksz kivételével – a teljes közigazgatási területen az élelmiszer feldolgozást, illetve annak minden ágát megtiltani.

Indoklás: az élelmiszer feldolgozás körébe tartozó több tevékenység (akár mennyiségi korlátozással is) nem zavaró még a lakóövezetben sem.

#### **Záró szakmai vélemény:**

Polgárdi város helyi építési szabályzata módosítására irányuló záró szakmai véleményem az 1. módosítási pont esetében – a fenti 1.1. pont alapján –nem egyetértő.

A 2. módosítási pont esetében záró szakmai véleményem az FE/ÁF/00576-15/2023 számú jegyzőkönyvhöz mellékelt vélemények figyelembe vétele esetén egyetértő.

A 3. módosítási pont esetében záró szakmai véleményem – a fenti 1.2. pont, 2. pont és 3. pont alapján – nem egyetértő.

A Kr. 67. § (10) bekezdése alapján záró szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdés értelmében a településrendezési eszköz elfogadásakor a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

Felhívom figyelmét a Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjára, miszerint a polgármester a rendezési tervet és a településképi rendeletet **legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.**



Záró szakmai véleményemet a Kr. 68.§ (2) bekezdés d) pontja alapján adtam ki.

Feladatköröm *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 2/2023. (II.20.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Dr. Simon László**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Fakász Tamás**  
állami főépítész

