



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 8. számú módosításának elindításához szükséges döntés meghozatalára.

Az előterjesztést készítette: Ferencziné Vincellér Renáta igazgatási és szociális osztályvezető, Farádi Károly városüzemeltetési ügyintéző

Az előterjesztés a következő jogszabályokon alapul:


- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- Polgárdi Város helyi építési szabályzatáról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet
- településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. 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

Véleményező szakbizottság: -

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Zaccaria Beáta Lea
jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. február 27. napján tartandó ülésére

**Javaslat Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati
rendelet 8. számú módosításának elindításához szükséges döntés meghozatalára**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2024. január 30. napján tartott ülésén a Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 8. számú módosítását előkészítő döntések meghozataláról döntött. A 17/2024. (I.30.) határozat a Mann+Hummel Jack Filter Kft. gyárbővítéséhez kapcsolódott, míg a 18/2024. (I.30.) határozat a Hódút Freeway Kft. által tervezett mobil aszfaltkeverő berendezés létesítéséhez.

Jelen előterjesztésben a határozatok alapján elkészült, a módosítási folyamat elindításhoz szükséges szakmai anyag – azaz a település főépítésze által készített feljegyzés (1. melléklet), a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat – elfogadására teszek javaslatot, az alábbi lényeges tartalommal:

A MANN+HUMMEL Jack Filter Kft. által üzemeltett szűrőgyár bővülése miatt Polgárdi területén 2601, 2602, 2603, 2605, 2606, 2607, 2608 és 2716 hrsz-ú ingatlanok összevonásával és a 2604, 2715 hrsz-ú önkormányzati út felhasználásával telekhatár rendezés lesz, amelynek célja a saját tulajdonban levő ingatlanokon egységes telephelyi fejlesztés megvalósítása. A terület jelenlegi Gksz-1 és Gksz-3 -as besorolása helyett indokolt egy új Gksz-4 -es övezet létrehozása, amelyben a kialakítható telek legkisebb területe 200000 m², beépítési mód: szabadonálló beépítési mód legyen, az építménymagasság 12,0 m, a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %, valamint legkisebb zöldfelület 20 %. A módosítások megvalósításához a 2717/1, 2717/2 és 2717/3 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása is szükséges.

A Polgárdi belterület 1029/8 hrsz. ingatlanon a Hódút Freeway Kft. által tervezett mobil aszfaltkeverő üzem építési előírásai: új ipari gazdasági területi besorolás szükséges, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, megengedett legnagyobb beépítési magasság 7,50 m, beépítési mód szabadonálló, legkisebb zöldfelület 40%.

Továbbá a helyi vállalkozások bővítési lehetőségének megteremtése érdekében a HÉSZ birtokközpont beépíthetőségét érintő szabályozásának módosítása szükséges. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 29. § (5) bekezdése szerint változik. Ez alapján a következőképpen változna a rendelet: a birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

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

Polgárdi, 2024. február 21.

Tisztelettel:

Nyikos László sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (.....) határozata

Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosításáról

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) megismerte és megtárgyalta a rendezési terv módosítására irányuló előterjesztést és az alábbi döntéseket hozta:

1. A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés a) pontja szerint a helyi Településszerkezeti terv, a Szabályozási Terv Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításával összefüggésben a település főépítésze által készített – 1. melléklet szerinti – feljegyzést, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról, elfogadja.
2. A Képviselő-testület egyetért az 1. pontban meghatározottak alapján a HÉSZ módosításával az alábbiak szerint:
 - a) 1. számú módosítás
 - A „Jack Filter telepen” található MANN + HUMMEL cégcsoport által üzemeltett szűrőgyár bővülése miatt Polgárdi területén 2601, 2602, 2603, 2605, 2606, 2607, 2608 és 2716 hrsz-ú ingatlanok összevonásával és a 2604, 2715 hrsz-ú önkormányzati út felhasználásával telekhatár rendezés valósuljon meg. A telekegyesítés célja a saját tulajdonban levő ingatlanokon egységes telephelyi fejlesztés megvalósítása.
 - A terület jelenlegi Gksz-1 és Gksz-3 -as besorolása helyett indokolt egy új Gksz-4 -es övezet létrehozása, amelyben a kialakítható telek legkisebb területe 200000 m², beépítési mód: szabadonálló beépítési mód legyen, az építménymagasság 12,0 m, a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %, valamint legkisebb zöldfelület 20 %.
 - b) 2. számú módosítás
 - A Polgárdi belterület 1029/8 hrsz. alatti jelenleg beépítetlen ingatlanon az Építető (Hódút Freeway Kft., 6060 Tiszakécske, Béke u. 150.) egy aszfaltkeverő üzem telepítését tervezi. Az üzem építési előírása a következő:
 - a területek általános használatának új besorolás: ipari gazdasági terület
 - megengedett legnagyobb beépítettség 30%
 - megengedett legnagyobb beépítési magasság 7,50 m
 - beépítési mód szabadonálló
 - legkisebb zöldfelület 40%
 - c) 3. számú módosítás
 - Helyi vállalkozások bővítési lehetőségének megteremtése érdekében a HÉSZ birtokközpont beépíthetőségét érintő szabályozásának módosítása szükséges. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.

(XII. 20.) Korm. rendelet 29. § (5) bekezdése szerint változik. Ez alapján a következőképpen változna a rendelet: a birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

3. A Képviselő-testület a 2. pont szerint tervezett módosításokkal érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja és a terv egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet szerinti egyszerűsített eljárással lefolytatja.
4. A Képviselő-testület igazolja, hogy a településrendezési eszközök jelen – immár 8. alkalommal történt - módosításával a 2716, 2717/1, 2717/2, 2717/3, 2601, 2602, 2603, 2605, 2606, 2607, 2608, 2604, 2715 hrsz-ú, valamint a 1029/8 hrsz-ú területeket érintően a beépítésre szánt terület olyan használati célra növekszik, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.
5. A Képviselő-testület a 2. c) pont szerinti módosítás megvalósításához a 2717/1, 2717/2 és 2717/3 hrsz-ú területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Nyikos László polgármester

Polgárdi önkormányzati főépítész feljegyzése
Polgárdi Város Főépítésze

FELJEGYZÉS

Polgárdi Város településrendezési terv módosítását alátámasztó javaslat a tartalmi követelményeiről

Polgárdi Város Képviselő-testülete módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközöket a település igazgatási területén belül az alábbi területeket érintően:

1.számú módosítás

2716, 2717/1, 2717/2, 2717/3, 2601, 2602, 2603, 2605, 2606, 2607, 2608 hrsz-ú, valamint 2604 és 2715 hrsz-ú ingatlanok.

2. számú módosítás

1029/8 hrsz-ú ingatlan.

3. számú módosítás

Polgárdi település egész területe.

A tervezett módosítások egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendeletben (továbbiakban: Korm.rendelet) foglaltaknak megfelelően, a Korm.rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban történik, a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatti indoklással.

Polgárdi Város hatályos településrendezési eszközeit 2019-ben fogadta el a képviselő-testület. A felülvizsgálati tervhez részletes megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült.

Jelen módosítás során a Korm.rendelet 7. § (5) bekezdés b) pontja értelmében a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során felhasználható, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire aktualizálni kell.

Polgárdi Város településrendezési tervének módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 7. § (7) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően tettem javaslatot.

A tervezési területét érintő módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatát a Korm.rendelet 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát a Korm.rendelet 2. mellékletének figyelembevételével az alábbiak szerint javasolom meghatározni:

I. Előzmények valamennyi tervezési területre vonatkozóan

1. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések
2. Tervezési területek ismertetése
3. Terv módosításának egyeztetése

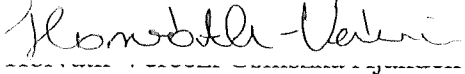
II. Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tervezési területenként

1. Településszerkezeti összefüggések, területhasználat
2. Településrendezési előírások vizsgálata
3. Közműellátás vizsgálata
4. A változtatások célja és várható hatása

- III. Alátámasztó munkarész valamennyi tervezési területre
1. Régészet, örökség védelem
 2. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést fogadja el.

Polgárdi, 2024. február 20.

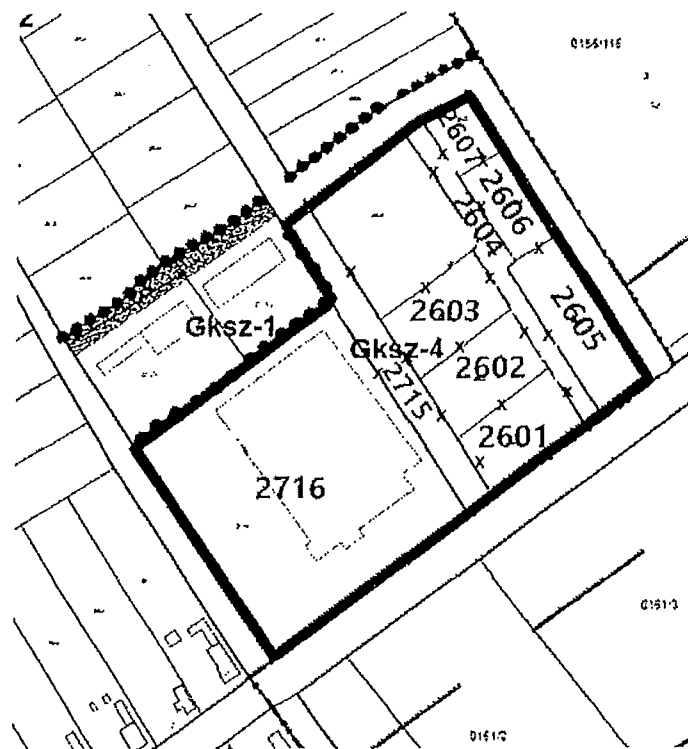


megbízott főépítész

Melléklet

1. számú módosítás

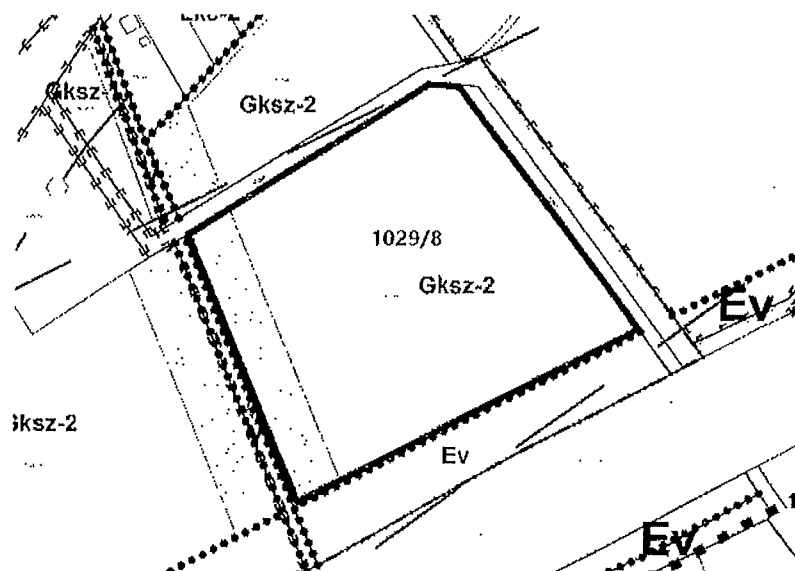
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2024. (I.30.) határozatában a MANN+HUMMEL Kft. (8154 Polgárdi, Jack Filter telep 1.) Kezdeményező tervezett fejlesztéséhez kapcsolódóan **döntött Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosításáról.**
- A Képviselő-testület megismerte és jóváhagyta a határozat 1. mellékletét képező, Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló Telepítési tanulmánytervet.
- A Képviselő-testület a Kezdeményező magánberuházásaként megvalósítani tervezett, a meglévő telephely gyárbővítésének támogatása érdekében **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánította a 17/2024. (I.30.) határozatával az alábbi térképrészlet szerinti Polgárdi 2716, 2601, 2602, 2603, 2605, 2606, 2607, 2608 hrsz-ú, valamint 2604 és 2715 hrsz-ú ingatlanokat. A **módosítások megvalósításához a 2717/1, 2717/2 és 2717/3 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása is szükséges.**



- A Képviselő-testület a településrendezési eszközök - helyi építési szabályzat és településrendezési terv - 1. és 2. pont szerinti módosítását rendelte el, és annak elkészítésére, továbbá a szükséges intézkedések megtételére az Alba Expert Bt-t (cégjegyzékszám: 07-06-002211, székhely: 8000 Székesfehérvár, Virág Benedek u. 28.) bízta meg, azzal a feltétellel, hogy a módosítással kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget az ügyben érintett ingatlanok - Polgárdi 2716, 2601, 2602, 2603, 2605, 2606, 2607, 2608 hrsz. -tulajdonosa, a Kezdeményező viseli.
- A Képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert, hogy a 3. pontban foglaltak végrehajtása érdekében teljeskörűen eljárjon, azzal kapcsolatban valamennyi szükséges intézkedést és nyilatkozatot megtegyen, és a településrendezési szerződést aláírja.

2. számú módosítás

- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **18/2024. (I.30.) határozatában** a Hódút Freeway Kft. (6060 Tiszakécske, Béke utca 150.) Kezdeményezése alapján **Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.**
- A Képviselő-testület megismerte és jóváhagyta a határozat 1. mellékletét képező, Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet módosításra irányuló kérelmet és - telepítési tanulmányterv elemeit tartalmazó - összefoglalót. Az OTÉK 2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet szerint:
A területek általános használatának új besorolás: ipari gazdasági terület
Megengedett legnagyobb beépítettség 30%
Megengedett legnagyobb beépítési magasság 7,50 m
Legkisebb zöldfelület 40%
- A Képviselő-testület a Kezdeményező által tervezett mobil aszfaltkeverő berendezés létesítésének, valamint a létesítmény kiszolgálását segítő depónia terület kialakításának támogatása érdekében **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánította az alábbi térképrészlet szerinti Polgárdi 1029/8 hrsz-ú ingatlant:



- A Képviselő-testület a településrendezési eszközök - helyi építési szabályzat és településrendezési terv - 1. és 2. pont szerinti módosítását rendelte el, és annak elkészítésére, továbbá a szükséges intézkedések megtételére az Alba Expert Kft-t (cégjegyzékszám: 07-06-002211, székhely: 8000 Székesfehérvár, Virág Benedek u. 28.) bízta meg, azzal a feltétellel, hogy a módosítással kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget az ügyben érintett Kezdeményező viseli.
- A Képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert, hogy a 3. pontban foglaltak végrehajtása érdekében teljeskörűen eljárjon, azzal kapcsolatban valamennyi szükséges intézkedést és nyilatkozatot megtegyen, és a településrendezési szerződést aláírja.

3. számú módosítás

- Helyi vállalkozások bővítési lehetőségének megteremtése érdekében a HÉSZ birtokközpont beépíthetőségét érintő szabályozásának módosítása szükséges.

- A HÉSZ 44. § (7) bekezdése alapján Má-1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 50 ha (500.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1 ha (10.000 m²). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 25 %.
- A jövőbeli fejlesztések megvalósulásához az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 29. § (5) bekezdését javaslom figyelembe venni. Ez alapján a következőképpen változna a rendelet: a birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

