



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 módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

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

Az előterjesztés a következő jogszabályokon alapul:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
- településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
- Polgárdi Város helyi építési szabályzatáról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet
- a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény
- a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 10/2017. (V.3.) önkormányzati rendelete a Képviselő-testület és Szervei Szerkezeti és Működési Szabályzatáról (SZMSZ)

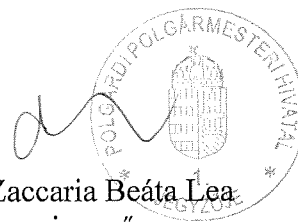
Az ülés nyilvánossága: nyilvános

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

Véleményező szakbizottság: Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság

Véleményezés időpontja: 2024. augusztus .

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:



Dr. Zaccaria Beáta Lea
jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. augusztus 22. napján tartandó rendkívüli ülésére

Javaslat Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet 8. számú módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZE ÁLTAL KIADOTT FE/ÁF/00594-18/2024. SZÁMÚ ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY ELFOGADÁSA

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Polgárdi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet soron következő módosítása érdekében, 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 tárgyalásos eljárás véleményezési szakaszát Polgárdi településrendezési eszközeinek módosítása tekintetében lefolytattam, az alábbiak szerint:

2024. május 27. 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 Korm.rendelet 69. § (2) bekezdés 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 2024. június 6. napján a Városháza dísztermében került megtartásra. Észrevétel nem érkezett, így a Képviselő-testület a partnerségi egyeztetést a 100/2024. (VI.13.) határozattal lezárta és a Korm.rendelet 68. §-a alapján megküldtem Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze részére.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Főépítésze részére megküldött teljes záró szakmai véleményezési dokumentáció jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi, a Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, FE/ÁF/00594-18/2024. iktatószámú záró szakmai vélemény jelen előterjesztés 3. mellékletét képezi.

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

A teljes záró szakmai véleményezési dokumentáció (továbbiakban: véleményezési dokumentáció) 1. és 2. pontjaiban 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 módosítása azzal, hogy a rendelet-tervezet átdolgozásra került a véleményezési dokumentáció 1.-7. pontja alapján.

Polgárdi Város belterület Szabályozási Terve az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Mínderre 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, 2024. augusztus 12.

Tisztelettel:

Nyikos László sk.
polgármester

I. HATÁROZATI JAVASLAT:

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

a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadott FE/ÁF/00594-18/2024. számú záró szakmai vélemény elfogadásáról

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

A Képviselő-testület Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Főépítésze által kiadott FE/ÁF/00594-18/2024. iktatószámú záró szakmai véleményt tartalmazó dokumentációt megismerte és annak 1.-7. pontja alapján a javaslatokat elfogadta és azokat Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet módosításába beépíti.

Felelős: Nyikos László polgármester

Határidő: azonnal

II. HATÁROZATI JAVASLAT:

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

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

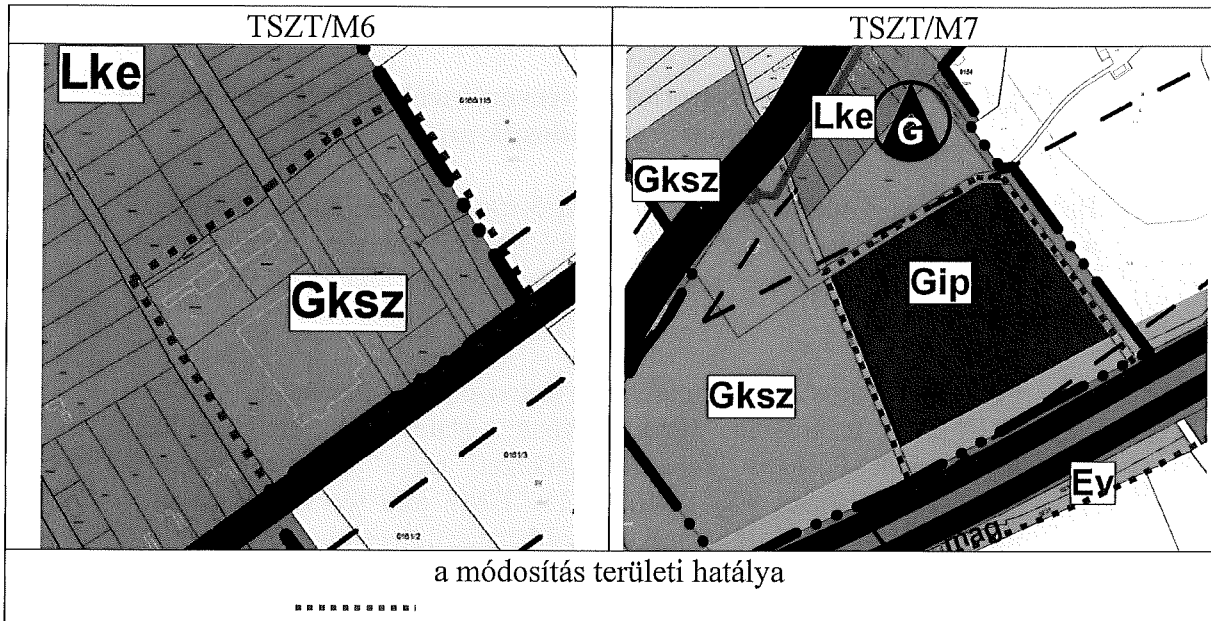
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva a következő határozatot hozza:

1. Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 155/2019. (VIII.28.) határozata (továbbiakban: Határozat) mellékleteként jóváhagyott Polgárdi Településszerkezeti terve jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT/M6 és TSZT/M7 jelű tervvel módosul, a módosítás területi hatálya jelkulccsal lehatárolt területen.
2. A Határozat 2. melléklete helyébe jelen határozat 2. melléklete lép.
3. A Határozat 3/E. melléklete helyébe jelen határozat 3. melléklete lép.
4. A Határozat 4. melléklete helyébe jelen határozat 4. melléklete lép.
5. Figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségre, jelen határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.

Felelős: Nyikos László polgármester

Határidő: értelem szerint

1. melléklet a .../2024. (...) határozatához



2. melléklet a .../2024. (...) határozathoz

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

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1 A területfelhasználás

1.1 Polgárdi közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekbe került

A) *Beépítésre szánt területek:*

- 1) Lakóterület
 - a) Kertvárosias lakóterület
 - b) Falusias lakóterület
 - c) Kisvárosias lakóterület
 - d) Nagyvárosias lakóterület
- 2) Vegyes terület
 - a) Településközpont terület
 - b) Intézmény terület
- 3) Gazdasági terület
 - a) Kereskedelmi szolgáltató terület
 - b) Ipari gazdasági terület
- 4) Különleges terület
 - a) temető terület
 - b) sportterület
 - c) mezőgazdasági üzemi terület
 - d) hulladékkezelő, -lerakó terület
 - e) lőtér terület
 - f) közmű terület

B) *Beépítésre nem szánt területek:*

- 1) Közlekedési- és közmű elhelyezési terület
- 2) Zöldterület
 - a) közpark
 - b) közkert
- 3) Erdőterület
 - a) védelmi erdőterület
 - b) gazdasági erdőterület
- 4) Mezőgazdasági területek
 - a) általános mezőgazdasági terület
 - b) kertes mezőgazdasági terület
- 5) Vízgazdálkodási terület
- 6) Természetközeli terület
- 7) Különleges beépítésre nem szánt terület

a) nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület

1.2 Az egyes területfelhasználási egységek jellemzői:

Polgárdi szerkezeti tervében a beépítésre szánt területfelhasználási egységek jellemzőit a következő táblázat részletezi:

	Területfelhasználási egység megnevezése	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,5	teljes
Ln	Nagyvárosias lakóterület	2,0	teljes
Vt	Településközpont terület	2,0	teljes
Vi	Intézmény terület	2,5	teljes
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	1,5	teljes
Gip	Ipari gazdasági terület	1,5	részleges
K-T	Különleges terület - temető terület	0,5	részleges
K-Sp	Különleges terület - sportterület	0,5	részleges
K-Mü	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	1,0	részleges
K-Hull	Különleges terület - hulladékkezelő, -lerakó terület	1,5	részleges
K-Ló	Különleges terület – lőtér terület	0,5	részleges
K-k	Különleges terület - közmű terület	1,5	közművesítetlen

Polgárdi szerkezeti tervében beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek jellemzői a következők:

	Területfelhasználási egység megnevezése	Közművesítettség
KÖu	Közlekedési- és közmű elhelyezési területe	-
Zkp	Zöldterület (közpark, közkert)	részleges
Ev	Védelmi erdőterület	-
Eg	Gazdasági erdőterület	-
Má	Általános mezőgazdasági terület	részleges
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	részleges
V	Vízgazdálkodási terület	-
Tk	Természetközeli terület	-

Kb-B	Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	hiányos
------	--	---------

1.3 Beépítésre szánt területek

Azok a beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%.

1.3.1 Lakóterületek

1.3.1.1 Nagyvárosias lakóterület (Ln)

A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak a Május 1 ltp. és a Hevesy György utca földszint + 3 illetve 4 szintes társasházai.

1.3.1.2 Kisvárosias lakóterületek (Lk)

A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak a Május 1 ltp. déli felén elhelyezkedő földszint + 1 szintes társasházak.

1.3.1.3 Kertvárosias lakóterület (Lke)

A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak jellemzően az újabban beépült lakóterületek: a Cinca pataktól keletre fekvő lakóterületek. A település északi részén a József Attila u. és a Cinca patak közt található területrésze tartozik továbbá e területfelhasználási egységbe.

1.3.1.4 Falusias lakóterület (Lf)

A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak jellemzően a történelmi településmag, ahol a mai napig jellemző a lakó rendeltetés mellett a növénytermesztés és állattartás is. A kialakult beépítési módnak megfelelően jellemzően 5,0 m a megengedhető épületmagasság. A területen a hagyományoknak megfelelő gazdálkodási tevékenység folytatható, továbbá egyéb kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

1.3.2 Vegyes területek

1.3.2.1 Településközpont terület (Vi)

A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont területbe tartoznak a város központjában álló igazgatási, intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási funkciójú területek:

- Deák Ferenc utcában lévő boltok, üzletek, pénzüzetek, posta;
- Kossuth utca mentén lévő, étterem, könyvtár és művelődési ház;
- Ifjúság utcai orvosi rendelő;
- az egykori laktanyák területén, a Május 1 lakótelepen néhány ingatlan.

1.3.2.2 Intézmény terület (Vi)

Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Intézmény területbe tartoznak a:

- Somlyói úton lévő idősek otthona;
- Polgárdi ipartelep vasútállomástól DK-re lévő Fejér Megyei Ápoló Gondozó Otthon;
- József Attila utca és Cinca-patak közti területen a régi általános iskola területe;
- Városháza területe a Batthyány utcában;
- Kossuth utcában az általános iskola, óvoda, Református templom, Szent István király templom, tűzoltóság épülete és a régi közösségi ház;
- Balatoni és Batthyány út sarkán néhány ingatlan;
- város déli, délnyugati határa mentén a tekerespusztai ápoló-gondozó otthon.

1.3.3 Gazdasági területek

1.3.3.1 Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Kereskedelmi szolgáltató területbe tartoznak a településen:

- M7 autópálya és 7. számú főút csomóponttól északkeletre lévő terület;
- Balatoni út mentén lévő raktáráruház és egy tervezett fejlesztési terület;
- Batthyány utca és Szabadság utca sarkán a malom területe;
- Dózsa György utca mentén a belterület határán meglévő területek;
- Bocskai út mentén és a Bocskai út Béke utca közt lévő telephelyek;
- Balatoni út és Május 1 út kereszteződésében a benzinkút területe,
- Vasút utcai lakóterületek mögötti néhány ingatlan;
- a volt laktanya területének északi fele;
- Polgárdi Ipartelepek vasút mentén fekvő telephelyek területe;
- belterülettől keletre, a vasút és az autópálya közt lévő gazdasági terület.

1.3.3.2 Ipari gazdasági terület (Gip)

Az ipari gazdasági terület elsősorban környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- M7 autópálya és 7. számú főút csomóponttól északkeletre lévő terület

1.3.4 Különleges területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

1.3.4.1 Különleges - Temető terület (K-T)

A temető terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Belterületen a Batthyány úton és a Könyves Kálmán utcában helyezkednek el a temetők. A temetők megfelelő nagyságú tartalékterülettel rendelkeznek, bővítés nem indokolt.

1.3.4.2 Különleges - Sportterület (K-Sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál. Különleges terület - sportterület a belterület középső részén, a Batthyány u. és a Bocskai u. között elhelyezkedő terület. Fejlesztési területként sportterület még a volt laktanyák területének északi része.

1.3.4.3 Különleges - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

A különleges - mezőgazdasági üzemi terület olyan mezőgazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál, amely más beépítésre szánt területen nem helyezhető el. A mezőgazdasági majorok, üzemek területe tartozik a különleges - mezőgazdasági üzemi területfelhasználásba.

1.3.4.4 Különleges – hulladékkezelő, -lerakó terület (K-Hull)

A terület települési szilárd hulladék lerakására és kezelésére szolgál. A különleges – hulladékkezelő, -lerakó területbe a Vertikál Kft. telephelye tartozik.

1.3.4.5 Különleges – lőtér terület (K-Ló)

A terület sportlövészeti tevékenység végzésére szolgál. A különleges – lőtér területbe a 032/5 Polgárdi Lőtér területe tartozik.

1.3.4.6 Különleges - közmű terület (K-k)

A terület a közművek műtárgyainak elhelyezésére szolgál. A vízmű, szennyvíztisztító és szennyvíz átemelő műtárgyainak területe a különleges – közmű területbe.

1.4 Beépítésre nem szánt területek

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

1.4.1 Közlekedési és közmű-elhelyezési terület

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, továbbá a

közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A közlekedés és a közmű elhelyezési területbe tartoznak a város belterületi és külterületi úthálózati elemei, a közterületi parkolók, kerékpárutak, járdák és a vasúti létesítmények területe.

1.4.2 Zöldterület

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgálja.

A város zöldterületei:

- Május 1 út északi oldalán lévő nagyobb kiterjedésű közpark;
- Batthyány u. és Május 1 út közti területen lévő közkert;
- a város központi részén a Cinca-patak mindkét partja
- a 427/2 és 428/1 hrsz-ú telek Ybl Miklós utca felőli része
- a 023/12 hrsz Csokonai Vitéz Mihály és Barátság utca közötti része.

1.4.3 Erdőterület

Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Erdő a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösség, valamint az erdőtelepítésre tervezett terület is.

Az erdészeti adatszolgáltatás, az üzemtervezett erdők és az ingatlan-nyilvántartás alapján, illetve a fejlesztési szándékokat figyelembe véve a város erdőterületeit védelmi vagy gazdasági erdőterületbe kell sorolni.

1.4.3.1 Védelmi erdő (Ev)

A védelmi erdőterületek közé tartozik a nyomvonal jellegű közlekedési létesítmények mentén lévő erdő területek, a hulladéklerakó területe melletti erdők, a volt laktanya területe mellett, valamint egyes szántóterületek mentén, illetve egyéb kisebb foltokban a kül- és belterületen.

1.4.3.2 Gazdasági erdő (Eg)

A gazdasági erdőterületek közé tartozik a Tekerospusztán lévő erdőterület és a település északi részén álló gazdasági erdőterület.

1.4.4 Mezőgazdasági terület

A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

A mezőgazdasági területek a településszerkezeti tervben általános mezőgazdasági terület (szántó, gyep, szőlő, gyümölcs) illetve kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységként kerültek felosztásra.

1.4.4.1 Általános mezőgazdasági terület

Az általános mezőgazdasági területbe tartoznak a szántó, gyep (legelő, kaszáló), szőlő, gyümölcs műveléssel hasznosított területek.

1.4.4.2 Kertes mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági területbe sorolja a településszerkezeti terv a település korábban

zártkerti kertgazdasági területét.

1.4.5 Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe és a hullámtér területe. Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok szerint lehet.

A település külterületén lévő csatornák, településszerkezeti szempontból fontos árkok és a Cinca-patak medre tartozik a vízgazdálkodási területbe.

1.4.6 Természetközeli terület

Természetközeli terület a mocsár, nádas és sziklás terület.

1.4.7 Különleges beépítésre nem szánt terület

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

1.4.7.1 Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület (Kb-B)

A területfelhasználási egység nyersanyaglelőhely és bányászathoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál. Ide tartozik a Somlyói út mentén lévő - Polgárdi ipartelepek részét képező – mészkőbánya.

2 A tájrendezés és természetvédelem

Polgárdi közigazgatási területét az országos ökológiai hálózat - magterület és az ökológiai folyosó - övezete érinti.

A magterület foltszerű, tetszőleges kiterjedésű terület, mely ideális nagyság esetén a lehető legtöbb populációnak, illetve az ezekből felépülő életközösségeknek az élőhelye és genetikai rezervátuma. A magterületek közötti kapcsolatot a sávós, folytonos élőhelyek, vagy kisebb-nagyobb megszakításokkal jellemezhető élőhely-mozaikok, láncolatok, az ökológiai folyosók biztosítják. Ezek az élőhelyeket, élőhely komplexumokat kötik össze, egyben biztosítják a génáramlást az egymástól elszigetelt populációk között.

A Cinca-patak M7 autópályától délre lévő szakasza mentén található magterület és ökológiai folyosó, mely védelme a táji- és természeti értékek védelmét segíti.

3 A zöldfelületi rendszer

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 9. § értelmében a helyi építési szabályzatban gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. Ennek figyelembe vételével a zöldfelületi rendszer szerkezeti kapcsolatait a településszerkezeti terv biztosítja.

A város zöldfelületi rendszerének fő elemei a zöldterületek (közparkok), erdőterületek, mezőgazdasági területek és az egyéb övezetek zöldfelületei. A településen az egykori

zártkertek zöldfelületei, az itt megtalálható szőlők, gyümölcsösök ugyancsak nagymértékben járulnak hozzá a város zöldfelületi ellátottságához. Jelentős zöldfelületi elemei a belterületnek a temető és a sportpálya, melyek különleges területfelhasználásba kerültek.

Zöldterületi szempontból fontos a házak mögötti telekrészek kertként való hasznosítása. A szabályozás során továbbra is biztosítani kell az építési telkek, illetve az intézményterületek magas zöldfelületi arányát.

4 Az örökségvédelem

4.1 Országos védelem

A településen egy országos védelem alatt álló építmény található.

azonosító szám	település	hrsz	védelem jogi jellege	neve
1735 [3748]	Polgárdi	1405	műemlék	Református templom
1735 [22286]	Polgárdi	1404	műemléki környezet	Református templom ex-lege műemléki környezete
1735 [22286]	Polgárdi	1408/1	műemléki környezet	Református templom ex-lege műemléki környezete
1735 [22286]	Polgárdi	1409	műemléki környezet	Református templom ex-lege műemléki környezete

4.2 Régészet

A közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban a város közigazgatási területén két darab (90797, 22623) azonosított régészeti lelőhely szerepel.

azonosító szám	település	hrsz	védelem jogi jellege	neve
90797	Polgárdi	0228/4	régészeti lelőhely	Cinca-Csíkgát
90797	Polgárdi	0229	régészeti lelőhely	Cinca-Csíkgát
90797	Polgárdi	0234/1	régészeti lelőhely	Cinca-Csíkgát
22623	Polgárdi	049	régészeti lelőhely	MRT 11/22. lelőhely

5 A közlekedés

5.1 Közúthálózat

5.1.1 Térségi kapcsolatok (országos fő- és mellékutak)

- M7 Budapest- Letenye - autópálya;
- 7. sz. Budapest - Székesfehérvár - Letenye elsőrendű főút;
- 6301 j. Kisláng - Polgárdi összekötő út;
- 7205 j. Füle - Polgárdi összekötő út;
- 7206 j. Jenő - Polgárdi összekötő út;
- 63303 j. Kiscsérpuszta bekötő út;

5.1.2 Települési úthálózat, gyűjtőutak

Az országos fő- és mellékutak településen áthaladó szakaszai:

- Balatoni út - 7. sz. elsőrendű főút belterületi szakasza;
- Dózsa György u. - 6301 j. összekötő út belterületi szakasza;
- József Attila u. - 7205 j. összekötő út belterületi szakasza;
- Vasút u. - 7206 j. összekötő út belterületi szakasza;
- Tekerespuszta bekötőút;

5.1.3 Parkolók

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégített. A településen található intézményi, gazdasági egységekhez a parkolók kialakítottak.

5.2 Vasúti közlekedés

- MÁV 30 - Budapest- Székesfehérvár – Nagykanizsa vasúti fővonal.
- MÁV 29 - Székesfehérvár – Tapolca vasúti fővonal
- Budapest Rijeka nagysebességű vasútvonal tervezett nyomvonala az OTrT szerint a település déli részén;

5.3 Kerékpáros közlekedés

A település közigazgatási területén áthaladó 7. sz. főút belterületi szakasza mentén kiépült a kerékpárút.

Budapest - Balaton összekötő kerékpárút nyomvonala a belterület északi felén a Május 1 ltp., -en keresztül a Barátság utcán, majd az Erkel Ferenc utca mentén halad a Cinca-patakig, végül a vasútállomás déli részén kerülne elvezetésre a Vasút utcáig, ahonnan Füle irányába hagyná el a várost.

5.4 Gyalogos közlekedés

A gyalogosközlekedés számára a település útjainak egy része egy oldalon járdával kiépült, van azonban, ahol a gyalogos forgalom a közúton bonyolódik. A járda állapota több helyen rossz, illetve a szélessége általában nem elegendő. Az elhanyagolt gyalogútvonalak felújítandók.

6 A közműellátás

6.1 Vízellátás

Polgárdiban a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető.

Polgárdi vízellátását a Fejérvíz Zrt szolgálja. Az ivóvízellátását jelenleg elsősorban a Kőszárhegyi Kistérségi Vízmű/1 víziközmű-rendszer biztosítja. Polgárdi ivóvízellátása felszín alatti vizekből történik. A kutak vizét gyűjtő medencék mellé telepített gépház szivattyúi egy DN200 távvezetéken át továbbítják a vizet Kőszárhegyen átvezetve a polgárdi vízfogyasztókhoz. A fogyasztás ingadozásából adódó kiegyenlítést a Somlyó hegyi 2x200 m³-es tároló biztosítja.

A hálózatra az előírások szerinti távolságban a tűzivíz csapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a megfelelő tűzivíz ellátást is.

6.2 Szennyvízelvezetés

A településen a csatornahálózat majdnem 100 %-os kiépítettsége megvalósult, egyedül a

kiscséripusztai településrészen nem került kiépítésre a szennyvízelvezető hálózat, mely a jövőben megoldandó feladat. A szennyvízcsatorna hálózatra való rákötöttség közel 85%-os, ennek javítása a település egyik fontos feladata. A városban vákuumos szívott rendszerű szennyvízgyűjtőhálózat épült ki. A város szennyvizét a külterületen lévő szennyvíztisztító telep dolgozza fel.

A közcsontra még nem rákötött ingatlanoknál a keletkező szennyvizet saját egyedi tárolómedencékben gyűjtik, ezek folyamatos, szigorú ellenőrzése elengedhetetlen.

6.3 Csapadékvíz elvezetés

Polgárdi fő vízfolyása a Cinca-patak, a város teljes területe a Cinca-patak vízgyűjtőjéhez tartozik. A Cinca-patak befogadója a Sió-csatorna.

A település belterületén a csapadékvíz elvezetés főleg nyílt árkos rendszerrel történik. A nyílt árkok az utcák mentén zömmel egy oldalon, kisebb mértékben mindkét oldalon épültek ki.

6.4 Gázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója az FŐGÁZ Zrt. A település gázellátásának bázisa a Kápolnásnyéki MOL nagynyomású gázátadó és gáznyomáscsökkentő állomás, ahonnan induló nagy-középnomású vezeték képezi Polgárdi ellátásának gerincét. A nagy-középnomású vezetéken érkezik a gáz a város déli sarkán lévő nagyközép/középnomású gáznyomáscsökkentőkhöz, ahonnan középnomású elosztóhálózat épült ki a település gázfogyasztóinak az ellátására.

A gázelosztás jellemzően középnomáson épült ki, amelyről az egyedi, illetve házi nyomásszabályozókat táplálják. A nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket. A szolgáltatásba való bekapcsolódás lehetősége minden belterületi ingatlan számára biztosított.

6.5 Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az E.ON-Észak-dunántúli Áramhálózat Zrt. A hálózat táppontja a Szabadbattyán 120/35/20 kV-os alállomás. Az alállomás a tápenergiát az országos 120 kV-os távvezeték-hálózatról kapja, és szétosztja 35, illetve 20 kV-os feszültség szinten. A közép- és kisfeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában. A terület villamosenergia-ellátása 100%-osnak minősíthető.

A település jelenlegi közvilágítása a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel történik.

A megújuló energiahordozók hasznosítása nem jellemző. A megújuló energiahordozók közül a napenergia hasznosítás lehetőségét kínálja a település természeti adottsága. A település támogatja a megújuló energiahordozók elterjedését.

6.6 Elektronikus hírközlés

A település vezeték nélküli hírközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. végzi a székesfehérvári 22-es körzet részeként. A településen igényesebb műsorelosztásra alkalmas kábel TV hálózatok kiépítésre kerültek.

A településen a tágabb térségben üzemelő antennákkal valamennyi vezeték nélküli táv- (T-

Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztói szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

7 A környezetvédelem

A településszerkezeti terv készítésekor elsődleges szempont Polgárdi tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

Környezetvédelmi problémák elsősorban a településen áthaladó közlekedési infrastruktúrák - autópálya, főút, összekötő út, vasút - forgalmából származó környezeti terheléséből, illetve abból adódnak, hogy a településen a mezőgazdasági gyakorlatból származó vegyszerhasználat terheli a talajt és a vizeket.

7.1 A felszíni és felszín alatti víz- és talajvédelem

Polgárdi jelentős vízfolyása a települést észak-déli irányban átszelő Cinca-patak. A vízfolyás mentén többnyire mezőgazdasági és erdő területfelhasználási egységbe tartozó természetközeli területek találhatóak. Szennyezést a felső szakaszon a szántók műveléséből származó vegyszerek, műtrágyák, középső szakaszon (a belterületi részen) a lakóterületekről esetlegesen bekerülő hulladék, míg az alsó szakaszon szintén a mezőgazdasági termelésből származó vegyszerek idézik elő.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen. A felszín alatti vizek és a talaj szennyeződésének megakadályozása érdekében szükséges a településen a közműves szennyvíz-elvezetésre való rákötések számának növelése 100%-ra. Ennek megvalósulásáig a csatorna-hálózaton kívüli szennyvíztárolás felülvizsgálata, szükség esetén szankcionálása, és zárt rendszerű közműpótlók alkalmazása szükséges. A HÉSZ-ben új épület építése esetén elő kell írni a szennyvíz-csatorna hálózatra történő rákötést, ahol annak műszaki feltételei adottak.

Az intenzív szántóföldi művelés során a talajba, és a vizekbe jutó felszíni és felszín alatti szennyezések csökkentése miatt a felszíni vizek szennyezettségének, valamint a vegyszerhasználatnak a felmérése és racionalizálása szükséges. Az állattartás során keletkezett trágyát a mezőgazdasági majorokban (különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület) és a lakóterületen egyaránt kizárólag 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet alapján lehet elhelyezni, s törekedni kell a helyes mezőgazdasági gyakorlat betartására.

7.2 Levegő tisztaságának védelme

A településen a légszennyezőanyag-kibocsátást a közlekedés, a lakossági és intézményi fűtés és pontszerű szennyezési forrásként egyes gazdasági tevékenység határozza meg.

Jelentősebb szennyező forrást jelentenek a községen áthaladó fő- és mellékutak, a Polgárdin áthaladó 7. sz. főút, 6301 j., 7205 j. és 7206 j. mellékút. A fentiek mellett a település belterületétől délre halad keresztül az M7 autópálya. A közlekedésből származó különböző légszennyező anyagok, illetve porterhelés az utak belterületi szakaszán terheli a lakóterületeket. A településen áthaladó közúti forgalom az üdülési szezon idején nyáron jelentősen emelkedik.

Diffúz légszennyezést jelent továbbá a fűtésből eredő szennyezőanyag kibocsátás, amely a fűtési szezonra, a téli hónapokra összpontosul. A levegőtisztaság védelme érdekében ösztönözni kell a gázhálózatra való rácsatlakozások arányának növelését, illetve támogatni kell az alternatív fűtési módozatokat.

7.3 Hulladékkezelés

A Vertikál Zrt. hulladékgazdálkodási feladatokat és településüzemeltetési szolgáltatásokat lát el Polgárdi Város és a környező településeken. A településen keletkező szilárd kommunális hulladék gyűjtése és szervezett elszállítása gyakorlatilag a teljes lakóterületen megoldott.

A gazdasági, mezőgazdasági üzemi és mezőgazdasági területek esetében különösen szigorúan be kell tartani a hulladékgazdálkodási jogszabályok előírásait. A trágya- és hulladékkezelést a jogszabályi feltételeknek megfelelően kell megoldani.

A város területén kommunális hulladéklerakó működik.

7.4 Zaj- és rezgésvédelem

Polgárdi közúti terhelése leginkább a 7. főúton és az M7 autópályán áthaladó forgalomból adódik. Az út a belterület érintésével, a városon vezet keresztül, ezért Székesfehérvár vagy a Balaton között történő ingázás, valamint a számottevő teherforgalom miatt a közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés jelentős. A vasúti forgalom szintén átszeli a település két helyen is, ami szintén zaj- és rezgésterhelés is.

A közlekedésből származó zajterhelés - ahol erre hely biztosított - növényzet (erdősávok, fasorok, zöldsávok) telepítésével csökkenthető. Ahol erre nincs lehetőség, ott a burkolat korszerűsítésével, a forgalom esetleges korlátozásával, illetve alternatív elkerülő útvonal biztosításával csökkenthető a zajterhelés.

A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással csökkenthető.

8 A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

8.1 Közlekedési területek védősávja

A településszerkezeti terv 250-250 m széles védősávot jelöl ki az M7 autópálya út tengelyétől számítva.

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 7. sz. Budapest – Székesfehérvár - Letenye elsőrendű főút tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
- 6301 j. Kisláng - Polgárdi országos összekötő út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 7205 j. Füle - Polgárdi országos összekötő út tengelyétől számított 50-50 m széles területen
- 7206 j. Jenő - Polgárdi országos összekötő út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi vasútvonalak esetében:

- MÁV 30 – Budapest - Székesfehérvár – Nagykanizsa vasút szélső vágányától számított 100-100 m széles területen
- MÁV 29 - Székesfehérvár – Tapolca vasút szélső vágányától számított 100-100 m széles területen
- Budapest - Rijeka nagysebességű vasútvonal – a tervezett nyomvonal tengelyétől számított 100-100 m széles területen

8.2 Közművek védőterülete és védősávja

A közmű infrastruktúra elemekhez tartozó védőterületek és védősávok :

Csatornázás, vízelvezetés:

- a települési szennyvízátelők körül 10 m sugarú kör.

Gáz- és hőenergia ellátás:

- nagy-középnomású gázvezeték mentén 9-9 m-es biztonsági övezet;
- középnomású gázvezeték mentén 4-4 m-es biztonsági övezet.

Villamosenergia ellátás:

- 132 kV-os villamosenergia légvezeték mentén 19-19 m-es biztonsági övezet.

9 A korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

Táji- és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb rendű tervekben eredeztethető korlátozások:

9.1 Táji- és természeti védelem

- Országos Ökológiai Hálózat: magterület övezete és ökológiai folyosó övezete.

9.2 Örökségvédelem

- Műemlék és műemléki környezet
- Régészeti területek

9.3 Egyéb korlátozások Fejér megye Területrendezési Tervével való megfelelés

- A megye térségi területfelhasználásának rendjére vonatkozó szabályok;
- Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok;
- A térségi övezetekre vonatkozó szabályok.

»

3. melléklet a .../2024. (...) határozathoz

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

1. VÁLTOZÁSOK POLGÁRDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 8. MÓDOSÍTÁSÁHOZ (2024)

Sorszám	Érintett hrsz	Terület nagyság (ha)	Korábbi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
1.	2605, 2606,2607 , 2608 egy része	0,3488	Gazdasági Kereskedelmi, szolgáltatói terület	Közlekedési terület
2	2715, 2604 egy része	0,3488	Közlekedési terület	Gazdasági Kereskedelmi, szolgáltatói terület
3.	1029/8	3,6054	Gazdasági Kereskedelmi, szolgáltatói terület	Ipari gazdasági terület

»

4. melléklet a .../2024. (...) határozathoz

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

TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználási egység jele	Területfelhasználási egység megnevezése	terület nagysága	a közigazgatási területhez viszonyított aránya
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	70,26 ha	1,02 %
Gip	Ipari gazdasági terület	3,6 ha	0,01 %
K-T	Különleges terület - temető terület	8,57 ha	0,12 %
K-Sp	Különleges terület - sportterület	4,86 ha	0,06 %
K-Mü	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	71,09 ha	0,99%
K-Hull	Különleges terület - hulladékkezelő, -lerakó terület	22,53 ha	0,31 %
K-Ló	Különleges terület – lőtér terület	0,25 ha	0,003%
K-k	Különleges terület - közmű terület	0,89 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 - kötőtpályás	55,61 ha	0,77 %
Zkp és Zkk	Zöldterület (közpark, közkert)	6,96 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%

POLGÁRDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 8. sz. MÓDOSÍTÁSA



A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68.§ (1) ba) szerinti egyszerűsített eljárás véleményezéshez készített dokumentáció

2024. április

Alba Expert Mérnöki Iroda Bt.

Polgárdi város

Településrendezési eszközeinek módosítása

készítette

Polgárdi Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala

megbízásából az

Alba Expert Mérnöki Iroda Bt.

8000 Székesfehérvár, Várkörút 56. II.e.

tel.: 06 30 / 21 - 78956

e-mail: iroda.albaexpert@gmail.com



Ügyvezető:

Péterfia Gábor

Településtervezés:

Wittek Krisztina

okl. építészmérnök,
okl. városépítés -gazdálkodás szakmérnök
TT/1 01-2382

Közlekedés

Kliment Mihály

okl. építőmérnök
Tkó - 11-0238 Településtervezési közlekedési szakterület

Környezetvédelem és
természetvédelem:

Progressio Mérnöki Iroda Kft

Kaleta Jánosné
okl. vegyészmérnök
07-0065

A 2. sz módosítás df zajvizsgálatot
végző szakértő megnevezése

Agócs Gábor, okleveles környezetmérnök, erdész technikus, zaj- és rezgésvédelmi
szakmérnök,

Mérnöki oklevél száma: PTC 004477 26/1999.

Szakmérnöki oklevél száma: PT D 007629, ZSZM.2/2016.

Szakértői engedélyek számai: SZ-011/2012., SZKV-zr,le,vf,hu/03-0887/2016.

Mérnökkamarai nyilvántartásba vételi száma: 03-0887/2011.

K-Sz – klímavédelmi szakértő

Élővilág-védelmi, táj és környezetvédelmi igazságügyi szakértő

Igazságügyi névjegyzék nyilv. száma: 010687

Tartalomjegyzék

Jóváhagyandó munkarészek

Határozat tervezet – szerkezeti terv módosítása

Rendelet tervezet – helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

Alátámasztó munkarészek

- 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. Biológiai aktivitásértés számítás szükségessége
 2. Régészet, örökségvédelem
 3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
 4. Környezeti hatások, környezetvédelem

Mellékletek:

1. Tervek az 1. számú módosítással kapcsolatban
2. Tervek az 2. számú módosítással kapcsolatban
3. Összefoglaló táblázat a környezetvédelemért felelős szervek a környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása szükségességéről
4. Határozatok

Külön dokumentum: Környezeti vizsgálat és értékelés

Jóváhagyandó munkarészek

HATÁROZAT TERVEZET

Polgárdi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../ 2024. (.....) határozata

Polgárdi Város Településszerkezeti Tervéről szóló 155/2019. (VIII. 28.) határozat módosításáról

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, az Étv. 9/B. § (2) a) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következő határozatot hozza:

1. Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 155/2019. (VIII.28.) határozata (továbbiakban: Határozat) mellékleteként jóváhagyott Polgárdi Településszerkezeti tervét jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT/M6 és TSZT/M7 jelűtervvel módosítom, a módosítás területi hatálya jelkulccsal lehatárolt területen.
2. A Határozat jelen határozat 2. mellékletével kiegészül.
3. A Határozat 4. melléklete helyébe jelen határozat 3. melléklete lép.
4. A Határozat jelen határozat 4. mellékletével kiegészül.
5. Figyelemmel - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 72. § (1) bekezdés b) pontjára, jelen határozat a elfogadás a hatálybalépése napján lép hatályba.

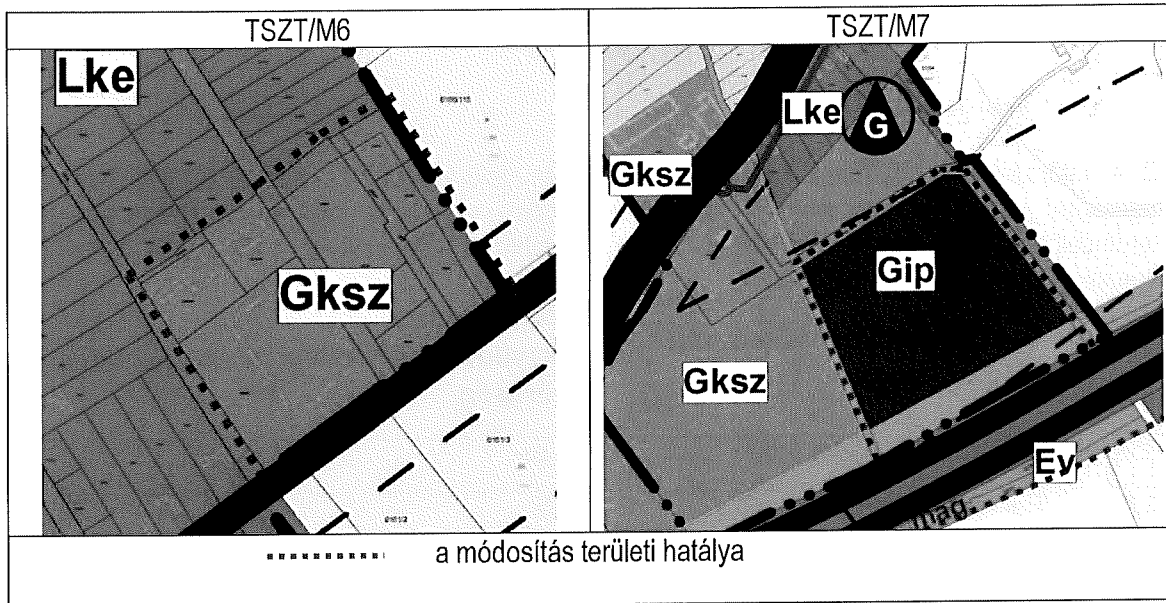
Felelős: Polgármester

Határidő: értelem szerint

Polgárdi, 2024.

.....
Nyikos László
polgármester

1. melléklet a .../2024. (...) határozatához



2. melléklet a .../2024. (...) határozatához

1. A Határozat 2.mellékletének 1. A területfelhasználás című fejezet 1.1 Polgárdi közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekbe került című alfejezet A) Beépítésre szánt területek pont 3) Gazdasági terület alpontja kiegészül a következő b) ponttal:

„b) Ipari gazdasági terület”

2. A Határozat 2.mellékletének 1. A területfelhasználás című fejezet 1.2 Az egyes területfelhasználási egységek jellemzői című alfejezet alatt lévő Polgárdi szerkezeti tervében a beépítésre szánt területfelhasználási egységek jellemzőit tartalmazó táblázat kiegészül az ipari gazdasági területre vonatkozó sossal az alábbiak szerint:

	Területfelhasználási egység megnevezése	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,5	teljes
Ln	Nagyvárosias lakóterület	2,0	teljes
Vt	Településközpont terület	2,0	teljes
Vi	Intézmény terület	2,5	teljes
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	1,5	teljes
Gip	Ipari gazdasági terület	1,5	részleges
K-T	Különleges terület - temető terület	0,5	részleges
K-Sp	Különleges terület - sportterület	0,5	részleges
K-Mű	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	1,0	részleges
K-Hull	Különleges terület - hulladékkezelő, -lerakó terület	1,5	részleges
K-k	Különleges terület - közmű terület	1,5	közművesítetlen

3. A Határozat 2. mellékletének 1. A területfelhasználás című fejezet 1.3 Beépítésre szánt területek című alfejezet 1.3.3 Gazdasági területek című pontban két alpont kerül meghatározásra:

„1.3.3.1 Kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz)

Az ipari gazdasági terület elsősorban környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- Balatoni út mentén lévő raktáruhááz és egy tervezett fejlesztési terület;
- Batthyány utca és Szabadság utca sarkán a malom területe;
- Dózsa György utca mentén a belterület határán meglévő területek;
- Bocskai út mentén és a Bocskai út Béke utca közt lévő telephelyek;
- Balatoni út és Május 1 út kereszteződésében a benzinkút területe,
- Vasút utcai lakóterületek mögötti néhány ingatlan;
- a volt laktanya területének északi fele;
- Polgárdi Ipartelep vasút mentén fekvő telephelyek területe;
- belterülettől keletre, a vasút és az autópálya közt lévő gazdasági terület

1.3.3.2 Ipari gazdasági terület (Gip)

Az ipari gazdasági terület elsősorban környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- M7 autópálya és 7. számú főút csomóponttól északkeletre lévő terület;”

3. melléklet a .../2024. (...) határozatához

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

1. VÁLTOZÁSOK POLGÁRDI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 8. MÓDOSÍTÁSÁHOZ (2024)

Sorszám	Érintett hrsz	Terület nagyság (ha)	Korábbi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
1.	2605, 2606, 2607, 2608 egy része	0,0000	Gazdasági Kereskedelmi, szolgáltatói terület	Közlekedési terület
2	2715, 2604 egy része	0,0000	Közlekedési terület	Gazdasági Kereskedelmi, szolgáltatói terület
3.	1029/8	4.2934	Gazdasági Kereskedelmi, szolgáltatói terület	Ipari gazdasági terület

4. melléklet a .../2024. (...) határozatához

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

TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználási egység jele	Területfelhasználási egység megnevezése	terület nagysága	a közigazgatási területhez viszonyított aránya
Lke	Kertvárosias lakóterület	270,05 ha	3,75 %
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	12,39 ha	0,2 %
Vi	Intézmény terület	19,23 ha	0,26 %
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	61,96 ha	0,89 %
Gip	Ipari gazdasági terület	3,61	0,01
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	109,44 ha	1,51 %
K-Hull	Különleges terület - hulladékkezelő, -lerakó terület	22,53 ha	0,31 %
K-k	Különleges terület - közmű terület	0,68 ha	0,01 %
Beépítésre szánt területek összesen:		615,25 ha	8,5 %
KÖu	Közlekedési- és közmű elhelyezési területe	239,73 ha	3,32 %
KÖk	Közlekedési- és közmű elhelyezési területe - kötőtpályás	55,61 ha	0,77 %
Zkk	Zöldterület (közkert)	5,43 ha	0,07 %
Ev	Védelmi erdőterület	155,28 ha	2,15 %
Eg	Gazdasági erdőterület	23,86 ha	0,33 %
Má	Általános mezőgazdasági terület	5 850,44 ha	81,08 %
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-tur	Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	26,9 ha	0,37 %
Beépítésre nem szánt területek összesen:		6 600,75 ha	91,5%
POLGÁRDI KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETE:		7 216 ha	100%

RENDELET-TERVEZET

**Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../ 2024. (.....) önkormányzati rendelete
Polgárdi Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 26/2019.(IX.6.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Polgárdi Városi Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 62.§ (1) biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) 2. számú mellékletét képező " SZT " jelű tervlapja normatartalma módosul- jelen rendelet 1. mellékletében "a módosítás területi határa" jelkulccsal lehatárolt területeken - jelen rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási terv "SZT/M6", SZT/M7 jelű tervlap normatartalma szerint.

2.§ A HÉSZ 3. § kiegészül a háromszintes növényállományra vonatkozó értelmű,ező rendelkezéssel:

6. Háromszintes növényzet: lombos fával, cserjével és gyepvel vagy talajtakaró növényzettel borított zöldfelület, ahol minden megkezdett 150 m²-ként legalább 1 db nagy lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepítendő és tartandó fenn.

3.§ A HÉSZ 31. § kiegészül a Gksz-4 jelű övezetre vonatkozó előírással:

31. § (5) Gksz-4 jelű övezetbe tartozó 2601-2608, 2715, 2716, hrsz-ú ingatlanokból álló – telekcsoport területén az épületmagasság B.f. 151 m-től számít.

4.§ A HÉSZ kiegészül az ipari terület építési övezet előírásaival

28/A. Ipari terület

31/A. § (1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Ipari terület övezeteiben elhelyezhető építmények:

- a) a környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló gazdasági tevékenység céljára szolgáló ipari építmények;
 - b) az ipari és gazdasági tevékenységhez tartozó iroda és kiszolgáló rendeltetésű épületek.
- (3) Az övezetben nehéz vegyipari, veszélyes üzemek, létesítmények építményei nem telepíthetők.
 (4) Az övezet építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.
 (5) Az ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
 (4) Az ipari terület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

5.§ A R 44. § (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

44. §

(7) 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 45 %.

6.§ A HÉSZ 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

7.§ A HÉSZ 3. melléklet „G” *Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei* táblázat a következő sorral egészül ki:

4.	Gksz-4	20 000	SZ	60	12,0	20
----	--------	--------	----	----	------	----

8.§ A HÉSZ 3. melléklet a következő táblázattal egészül ki:

„I” *Gazdasági ipari terület építési övezetei*

	<i>építési övezet jele</i>	<i>kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	<i>beépítési mód</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb épületmagasság (m)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>
1.	Gip-1	2 000	SZ	30	*7,5	40

* A legnagyobb épületmagasság a telepítendő technológia, vagy technológiai szempontból szükséges építményrészek (pl. torony, különleges adottságú csarnokrész) esetében az előírthoz képest eltérhet, a szükséges mértékig növelhető.

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

Polgárdi, 2024.

.....
 Nyikos László
 polgármester

.....
 Dr. Zaccaria Beáta Lea
 jegyző

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

Polgárdi Belterület Szabályozási Terv M= 1: 4000

I. Előzmények valamennyi tervezési területre vonatkozóan

1. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő Testülete 2019 -ben fogadta el a Településszerkezeti Tervét és Helyi Építési Szabályzatát és a Szabályozási Tervet.

Polgárdi Város Önkormányzata a a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68.§. (1) ba) pontja szerint kívánja módosítani hatályos a településrendezési tervet.

Érvényben levő településrendezési eszközök:

- 155/2019. (VIII.28.) számú KT határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet,
- 26/2019. (IX.6) önkormányzati rendelettel fogadta el a Helyi Építési szabályzatot és a szabályozási tervet.

A módosításhoz kapcsolódó önkormányzati döntések:

- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete 17/2024. (I.30.) és 18/2024. (I.30). határozata a módosítás elindításáról és annak konkrét tartalmáról, valamint kiemelt fejlesztési területé nyilvánításról, ÉTV. 7 §., 3. e) pontja szerinti nyilatkozat.
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete 39/2024. (II.27.) határozata megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról készített települési főépítési feljegyzés elfogadásáról, valamint az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos nyilatkozatról, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület

A jelen módosítás célja:

A településrendezési eszközök tervezett módosítása az alábbiakra terjed ki:

1. A Jack Filter telepen található MANN+HUMMEL cégcsoport által üzemeltetett szűrőgyár bővülése miatt a jelenleg Gksz-1 és Gksz-3 övezetben lévő 2601-2608, 2715, 2716, 2717/1, 2717/2 hrsz-ú ingatlanokból álló – közterületet is tartalmazó – telekcsoport telkeinek összevonásával a (2717/1 és a 2717/2 hrsz-ú ingatlanok kivételével) a terület új Gksz-4 övezetbe történő átsorolása és a közlekedési utak áthelyezése tervezett. A módosítás a településszerkezeti tervet is érinti.
2. Aszfaltkeverő üzem létesítése céljából a 1029/8 hrsz-ú beépítetlen gazdasági terület Gksz-2 övezetből Gip-1 ipari gazdasági terület lesz; A módosítás a településszerkezeti tervet is érinti.
3. Az Má-1 övezetre vonatkozóan, a HÉSZ birtokközpont lehetőségét érintő szabályozás módosítása az OTÉK 29.§ (5) bekezdésének megfelelően.

A Képviselő-testület Polgárdi rendezési eszközeinek módosításának elindításáról a 17/2024.(I.30.) és 18/2024.(I.30) határozatokkal döntött.

Eljárási rend:

Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a fejlesztések megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az érintett ingatlanokat a 17/2024. (I.30.), 18/2024. (I.30). és a 39/2024.(II.27.) határozatokkal. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont ba) – 1. módosítás - és bb) – 2. és 3. módosítások - alpontjai szerint a rendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárásban történik a 68. § (2) bekezdés szerinti eljárási renddel.

68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,***
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és***
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.***

Egyeztetés:

A partnerségi egyeztetés általános szabályait a jelenleg hatályos 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet adatszolgáltatásának, egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályairól szóló VIII. Fejezete (59-74. §) tartalmazza. Az egyeztetés az E-TÉR digitális felületen történik, a partnereket az E-TÉR-ben regisztrált természetes és jogi személyek közül a terv készítője (az önkormányzat) választja ki.

*78/D. § * (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településszerkezeti terv módosítása, valamint a településterv, a településfejlesztési terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a kézikönyv és a településképi rendelet (e § és a 78/E. § alkalmazásában, a továbbiakban együtt: településterv) készítésére és módosítására indított egyeztetési eljárás esetén a véleményezést kezdeményező önkormányzat választhatja az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás (a továbbiakban: biztonságos kézbesítési szolgáltatás) igénybevételével történő egyeztetési eljárást, azzal, hogy az egyeztetési eljárásra a VIII. és a IX. Fejezetben foglalt eljárási határidők irányadóak. Az eljárás megválasztása köti az önkormányzatot."*

c) a partnerségi egyeztetés a 65. § szerint, de az E-TÉR felületen kívül történik, azzal, hogy a véleményeltérés esetén felmerülő egyeztetés is az E-TÉR felületen kívül történik, és a partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételeket nem kell feltölteni az E-TÉR felületre,

Az egyszerűsített eljárásra vonatkozóan partnerségi egyeztetéssel kapcsolatban a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdése tartalmaz rendelkezést:

(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,"

A partnerségi egyeztetés a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) a) pontja szerint történik.

Tartalom meghatározása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze, vagy az ő egyetértésével a tervező határozza meg. A 8. § (2) bekezdés szerint a terv mentesül a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól, a tervező a településtervezési módosítását szakmai összefoglalóban indokolja.

39/2024. (II.27.) határozat melléklete a főépítész feljegyzés.

2. Tervezési területek ismertetése

1. számú módosítás

A fejlesztési terület 2 eltérő szabályozás alá eső telekcsoporthoz és önkormányzati közterületeket tartalmaz. A Jack Filter telep 2716 helyrajzi szám alatt található Gksz 1-es besorolással. E terület fejlesztése, telkeinek összevonása már régen tervezték. A rendezésiterv módosítás 2020-ban kezdték egy önkormányzati út áthelyezésével, de a telekalakítást nem hajtották végre.

A Jack Filter telepen található MANN + HUMMEL cégcsoport által üzemeltetett szűrőgyár bővülése miatt a Gksz-3 telkek is a fejlesztés részét képezik.

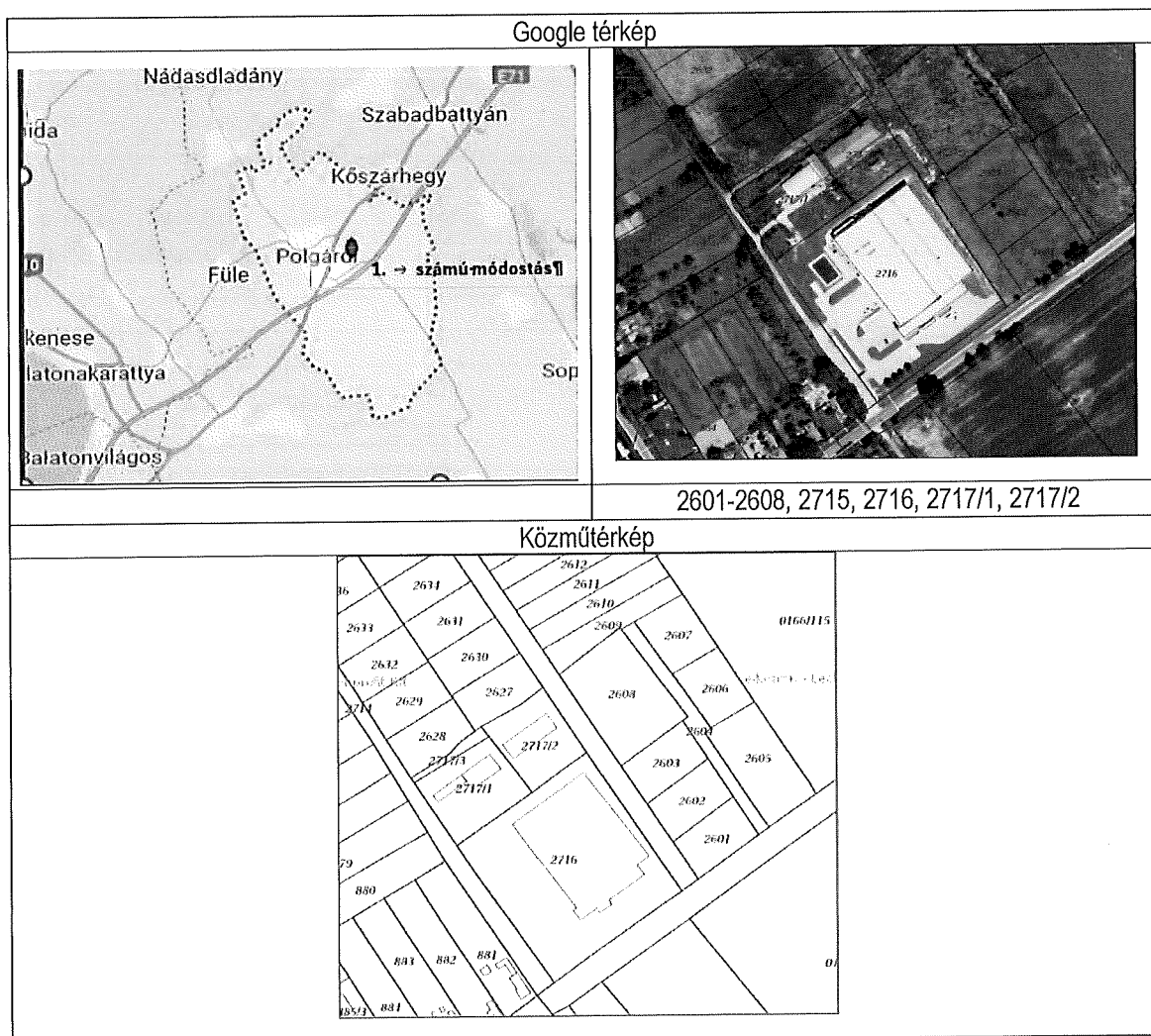
Az önkormányzati tulajdonban lévő közterületek, valamint a fejlesztő által megvásárolt 2601-2608 helyrajzi számú telkek nincsenek használatban, a terület többnyire magas aljnövényzettel borított.

A 2608-as helyrajzi számú telken egy transzformátor található, aminek áttelepítése, lecserélése is a projekt részét fogja képezni.

A tervezési terület a kereskedelmi szolgáltató terület bővítésére Polgárdi város belterületén az M7-es autópálya és a 7. számú közlekedési utak között, a település nyugati irányban található.

A fejlesztési terület helyrajzi száma: 2601-2608, 2715, 2716, 2717/1, 2717/2 hrsz-ok

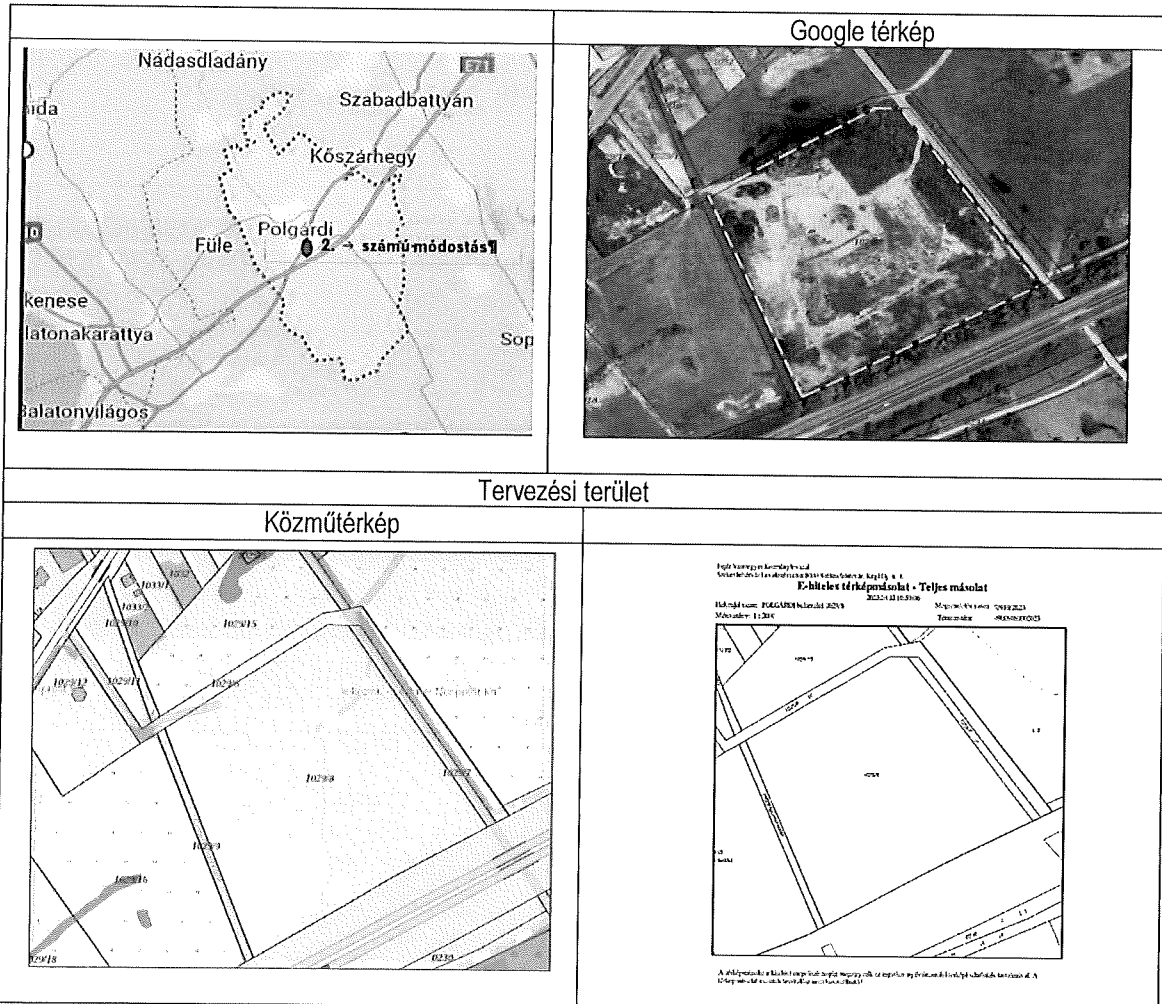
Érintett terület



2. számú módosítás

A tervezési helyszín a Polgárdi belterület, 1029/8. helyrajzi számú beépítetlen gazdasági terület. Az építető és a tervezési terület tulajdonosa (1/1 tulajdonban) egyazon vállalat. A Hódút Freeway Kft szeretné a saját tulajdonú területén aszfaltkeverő üzemet a szükséges járulékos építményekkel együtt létesíteni. A területen korábban is üzemelt aszfaltkeverő üzem. Az üzem egy BENNINGHOVEN TBA3000 típusú aszfaltkeverő berendezés és kapcsolódó mobil egységekből áll. A tervezett berendezés (gép) BENNINGHOVEN TBA 3000 típusú, 220 tonna/óra névleges kapacitással fog üzemelni. A telepítendő vezérlő konténer speciálisan erre a célra gyártott komplett egység, a berendezés része. A telephelyen 10 irodakonténer kerül elhelyezésre, mely "Labor konténer", "Dolgozó konténer", "Mérlegház konténer", valamint a hulladéktároló kialakításának. földszintes kialakításúak a dolgozó szükségletek teljesíti

Érintett terület



3. Terv módosításának egyeztetése

Helyi partnerség egyeztetés:

A Korm. rendelet 65.§ (3) pontelírásainak megfelelően a partner véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze.

Tervezési alaptérkép

A településrendezési eszközök módosításához az ingatlan-nyilvántartási alaptérképet az önkormányzat adatszolgáltatásként átadta a tervezőnek használatra.

A dokumentáció tartalma

A dokumentáció három fő fejezetből áll:

- Határozattal jóváhagyandó munkarészek
Szerkezeti terv módosítása
- Rendelettel jóváhagyandó munkarészek
A Helyi Építési Szabályzat és mellékleteinek módosítását tartalmazza.
- Alátámasztó munkarészek
Alátámasztó munkarészek a Korm. rendeletben meghatározottak 7.§ (7) a) pontja szerint a település önkormányzati főépítésze által meghatározott feljegyzés alapján történt. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei a jelen módosításokra is érvényesek és alkalmazhatóak.

A rendezési terv módosítása során:

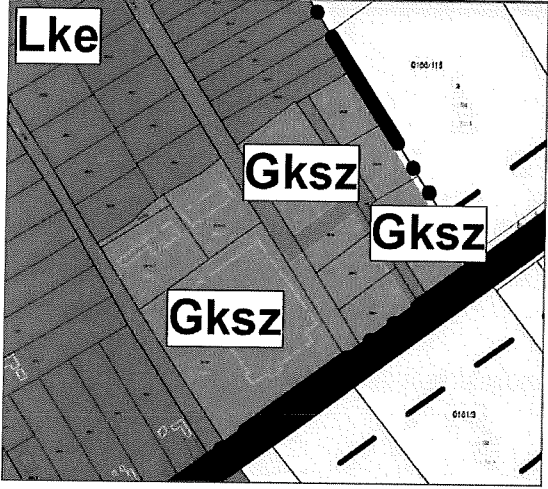
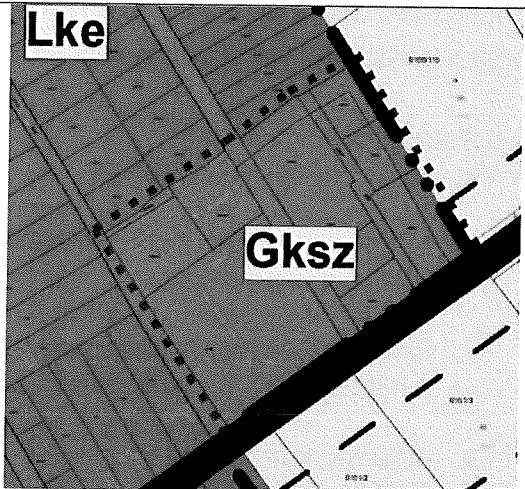
- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik.

II. Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tervezési területenként

1. Településszerkezeti összefüggések, területhasználat

1. számú módosítás

Az érvénybe levő településszerkezeti terv a tervezési területet kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználási egységbe sorolja, a területeket közlekedési út választja el. A beruházás megvalósításához a szerkezeti terven a közlekedési út áthelyezése szükséges a képviselő-testületi döntésnek megfelelően.

Érvényben levő településszerkezeti terv kivágat	Tervezett módosítás
	
Kereskedelmi szolgáltató terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

Hrsz	Jelen területfelhasználási egység	Területnagyság m ²	Tervezett területfelhasználási egység	Területnagyság m ²
2604 egy rész	Köu	1379	Gksz	1379
2605 egy rész	Gksz	1174	Köu	1174
2606 egy rész	Gksz	571	Köu	571
2607 egy rész	Gksz	924	Köu	924
2608	Gksz	819	Köu	819
2715 egy része	Köu	2109	Gksz	2109
Összesen	Köu	3488	Gksz	3488
Összesen	Gksz	3488	Köu	3488

2. számú módosítás

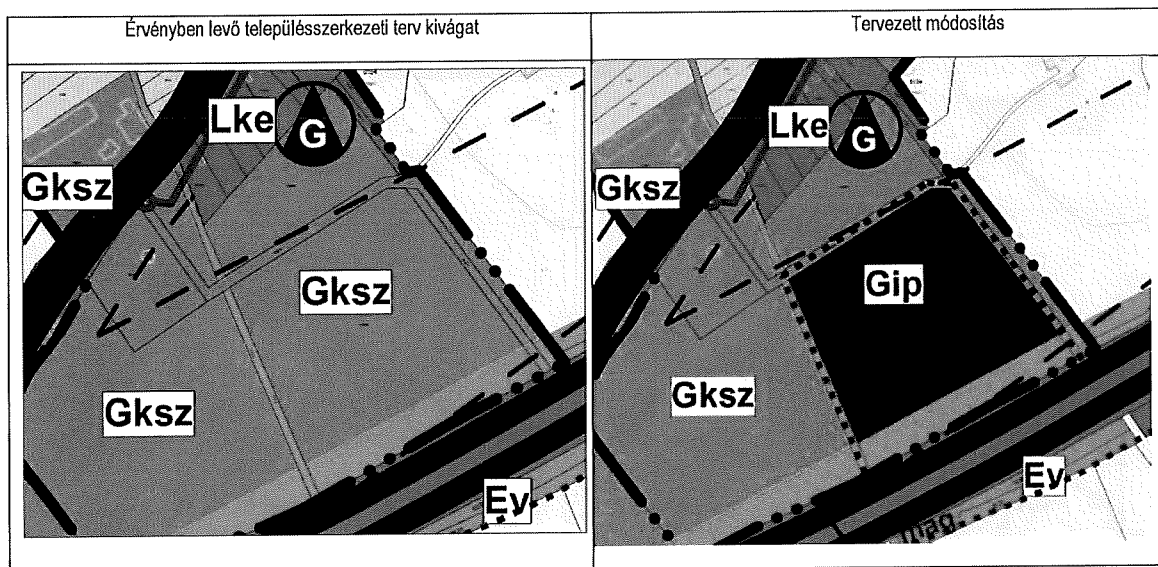
A módosítás ismertetése

A leendő telephely a Polgárdi település D-i részén helyezkedik el, közvetlenül az M7 autópálya mellett. Közvetlen környezetében körös-körül Gksz-2 övezetbe tartozó ingatlanok találhatóak, amelyek egy részén már tevékenység folyik, míg egy másik részén még üres terület található úgy, mint a vizsgált ingatlanon is.

A létesítendő telephely a Polgárdi Város belterületi Szabályozási Tervlap alapján kereskedelmi szolgáltatói gazdasági (Gksz) övezeti besorolású, a módosítás során ipari gazdasági terület (Gip) kijelölésre változik az aszfaltkeverő telephely elhelyezése céljából.

É-i irányban a település irányába pár száz méteren belül Lke-2 és Lf-1, valamint Lke-1 és Lf-2 lakóövezetek találhatóak, lakóépületekkel. Az Lke-2 övezetben legközelebbi védendő lakóépületek homlokzata 107 m-re található a vizsgált ingatlan telekhatárától és 300 m-re a tervezett, új Aszfaltkeverő Telep akusztikai középpontjától. A leendő Aszfaltkeverő Telep megközelítése a 7. sz. közlekedési útról történhet egy kisebb, burkolt bekötőúton haladva.

Az érvényben levő településszerkezeti terv a tervezési területet kereskedelmi gazdasági terület- (Gksz) felhasználási egységbe sorolja az érintett területet. A fejlesztéshez a szerkezeti terven a tervezett terület gazdasági ipari terület (Gip) felhasználásba kerül.



Hrsz	Jelen területfelhasználási egység	Területnagyság m ²	Tervezett területfelhasználási egység	Területnagyság m ²
1029/8 rész	Gksz	3.6118	Gip	3.6118
Összesen		3.6118		3.6118

A TSZT mellékletében az M7 autópálya és 7. számú főút csomóponttól északkeletre lévő terület átkerül Gksz területekből Gip területbe. Korábban Gip területfelhasználási egység nem volt Polgárdi közigazgatási területén.

A település területi mérlege a következők szerint változik:

Jelen területfelhasználási egység	Területnagyság változása m ²
Gksz	-3.6118
Gip	3.6118
Összesen	0

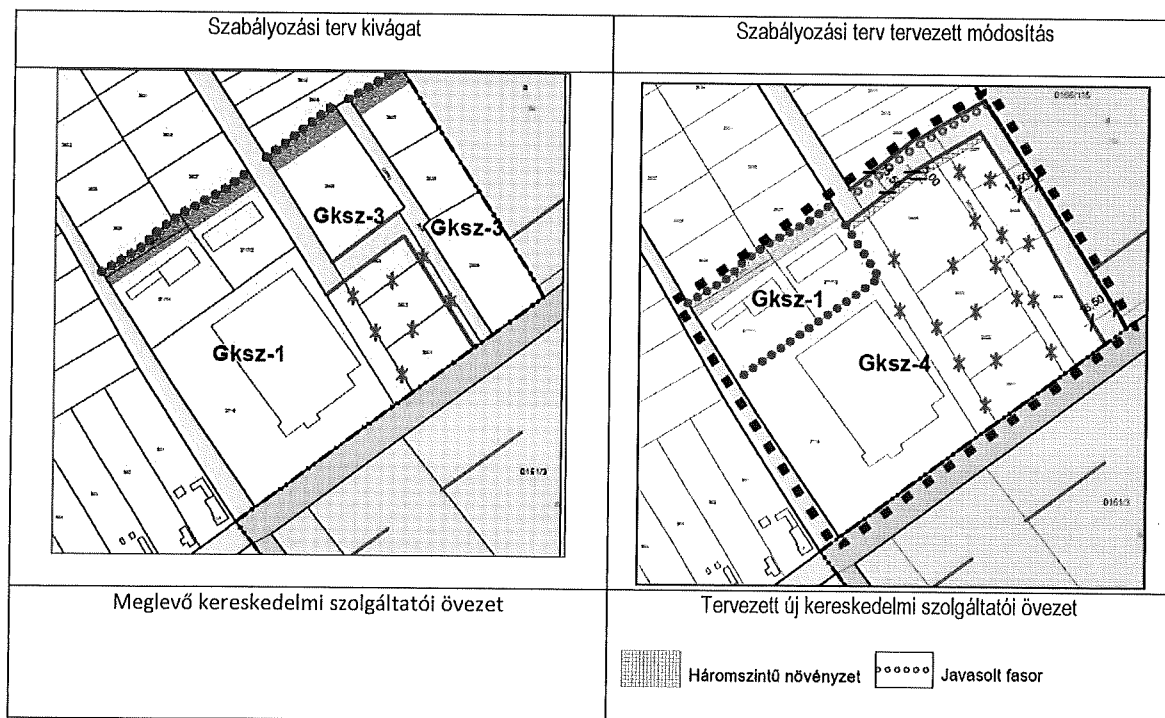
Területfelhasználás jele	Terület (ha)			Területi megoszlás	
	eredeti	változás	összesen	eredeti	tervezet
Gksz	65,57	-3,68	61,89	0,90%	0,89%
Gip	0,00	3,68	0,00	0%	0,01%

2. Szabályozási előírások vizsgálata

1. számú módosítás

A beruházás megvalósításához a Szabályozási terv módosítása szükséges. A Helyi Építési Szabályzatban új Gksz-4 övezeti előírások kerülnek a területre.

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv elemei közül nyilvántartott régészeti lelőhelyek és műemléki környezetek nem érintik a tervezési területet.



A telecsoport újraosztásával a fejlesztéshez szükséges területet ki lehet alakítani.

Háromszintes növényzet: lombos fával, cserjével és gyeppel vagy talajtakaró növényzettel borított zöldfelület, ahol minden megkezdett 150 m²-ként legalább 1 db nagy lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepítendő és tartandó fenn.

Hatályos HÉSZ előírás

28. Kereskedelmi szolgáltató terület

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

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

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

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

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

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

G. Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei

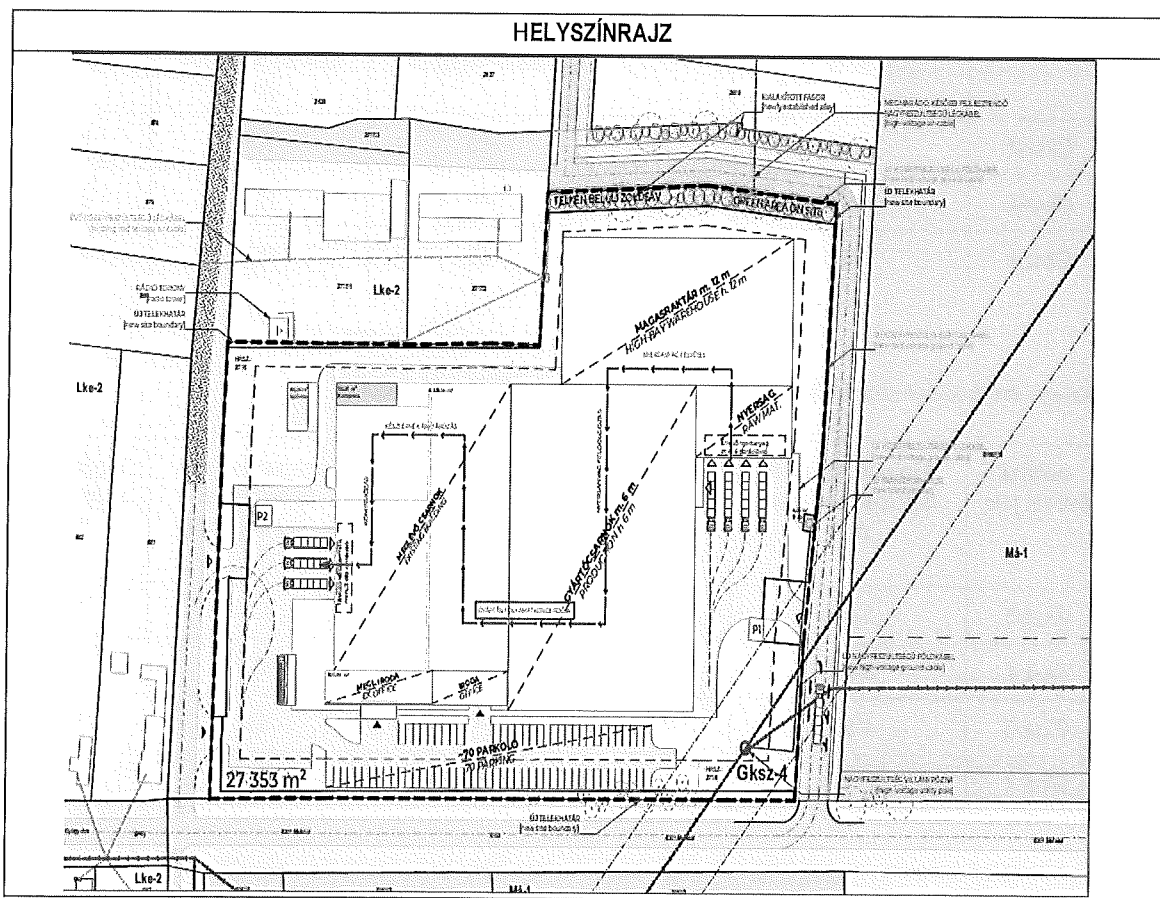
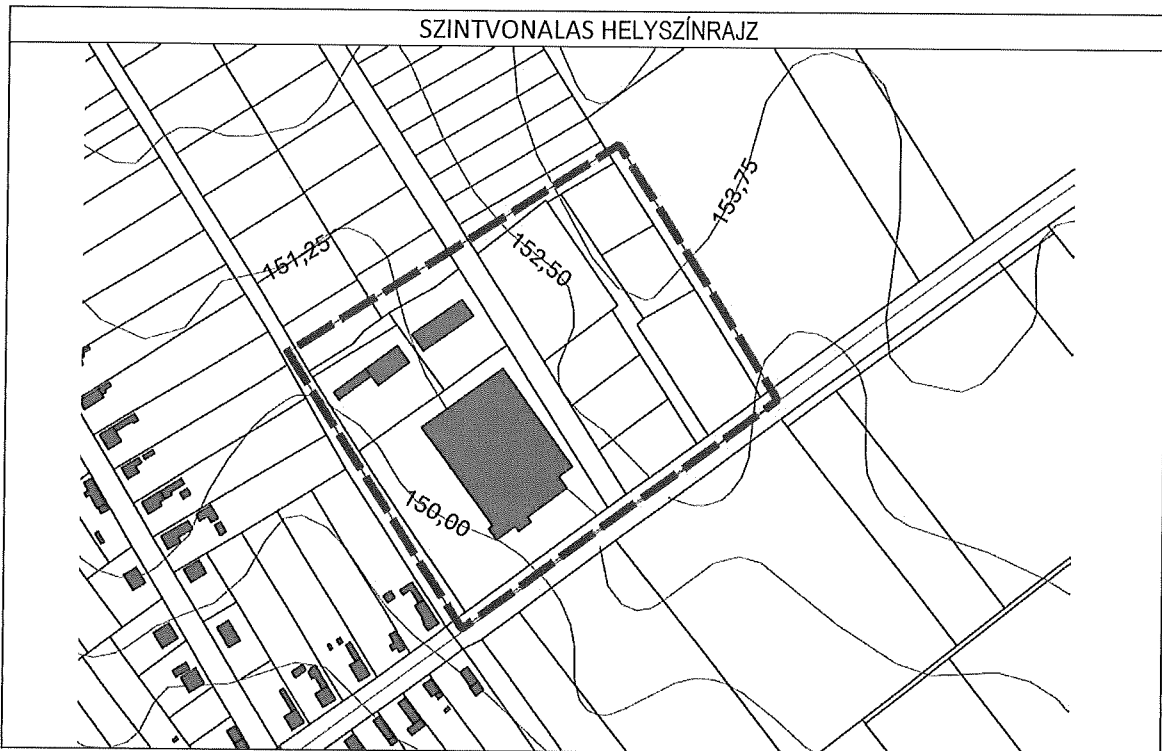
	<i>építési övezet jele</i>	<i>kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	<i>beépítési mód</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb épületmagasság (m)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>
1.	Gksz-1	2 000	SZ	60	7,5	20
2.	Gksz-2	5 000	SZ	40	10,0	35
3.	Gksz-3	1 500	SZ	50	8,0	25

Tervezett HÉSZ előírás módosítás (Gksz-4)

G. Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete kiegészül Gksz-4 övezettel

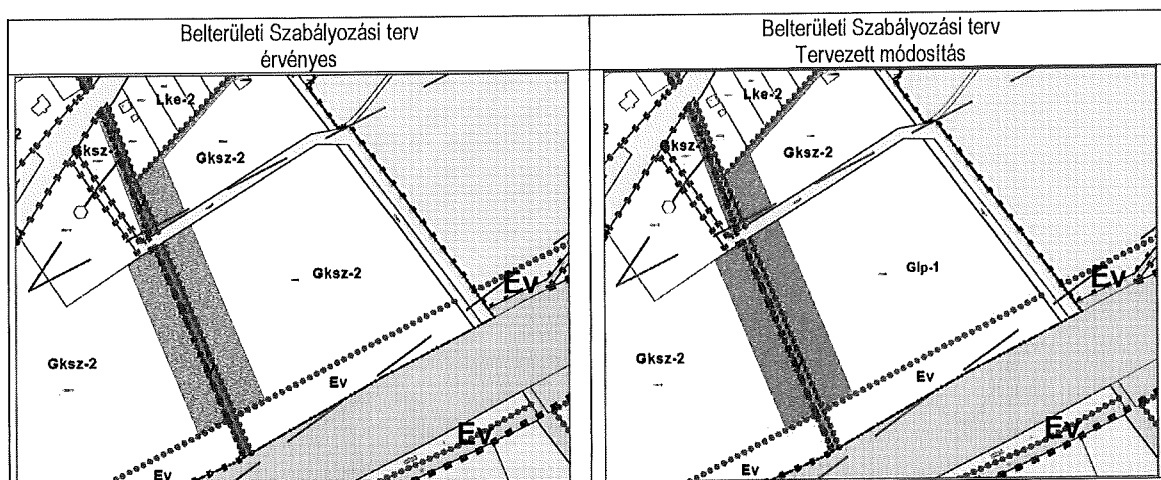
	<i>építési övezet jele</i>	<i>kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	<i>beépítési mód</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb épületmagasság (m)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>
1.	Gksz-1	2 000	SZ	60	7,5	20
2.	Gksz-2	5 000	SZ	40	10,0	35
3.	Gksz-3	1 500	SZ	50	8,0	25
4.	Gksz-4	20 000	SZ	60	12,0	20

A Gksz-4 övezetben a tárgyi telekcsoport esetében az épületmagasság a jelenleg beépített telek szintjéről – B.f. 151 m - számít.



2. számú módosítás

Polgárdi Város Képviselő-testülete a 18/2024.(I30.) határozatában településrendezési tervei módosításáról döntött. A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazza, a hatályos településszerkezeti terven a település belterületén magán tulajdonú 1029/8 hrsz.-ú 4.2934 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” „Gksz” kereskedelmi szolgáltatói besorolású terület a módosítást követően „Gip-1” ipari gazdasági terület lesz.



Hatályos HÉSZ előírás

A HÉSZ nem tartalmaz Ipari terület előírásokat.

Tervezett HÉSZ előírás módosítás (Gip-1)

A HÉSZ előírások ipari terület építési övezettel kiegészül Gip-1

28/A. Ipari terület

31/A. § Jelentős mértékű zavaró hatású Gip jellel jelölt építési övezetre vonatkozó előírások:

- a) elhelyezhető építmények:
 - aa) a környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló gazdasági tevékenység céljára szolgáló ipari építmények;
 - ab) az ipari és gazdasági tevékenységhez tartozó iroda és kiszolgáló rendeltetésű épületek.
- b) Az építési övezetbe tartozó építési telkeket részleges közművesítéssel kell ellátni.
- c) Az ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

. Ipari terület építési övezete

	építési övezet jele	kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
1.	Gip-1	2 000	SZ	30	7,5*	40

*A legnagyobb épületmagasság a telepítendő technológia, vagy technológiai szempontból szükséges építményrészek (pl. torony, különleges adottságú csarnokrész) esetében az előírthoz képest eltérhet, a szükséges mértékig növelhető

3 számú módosítás

Helyi mezőgazdasági vállalkozások fejlesztési lehetőségének megteremtése érdekében a HÉSZ birtokközpont beépíthetőségét érintő szabályozásának módosítása tervezett. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 29. § (5) bekezdésében megengedett maximális értéknek megfelelően változik.

Ez alapján a következőképpen változna a rendelet: a birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

41. Általános mezőgazdasági terület

44. §

(7) 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 a 45%-ot nem haladhatja meg.

A változtatások célja és várható hatása

A településrendezési eszközei módosításának célja az egyes településrészekre vonatkozóan módosult településfejlesztési elképzelések térbeli-fizikai kereteinek megteremtése.

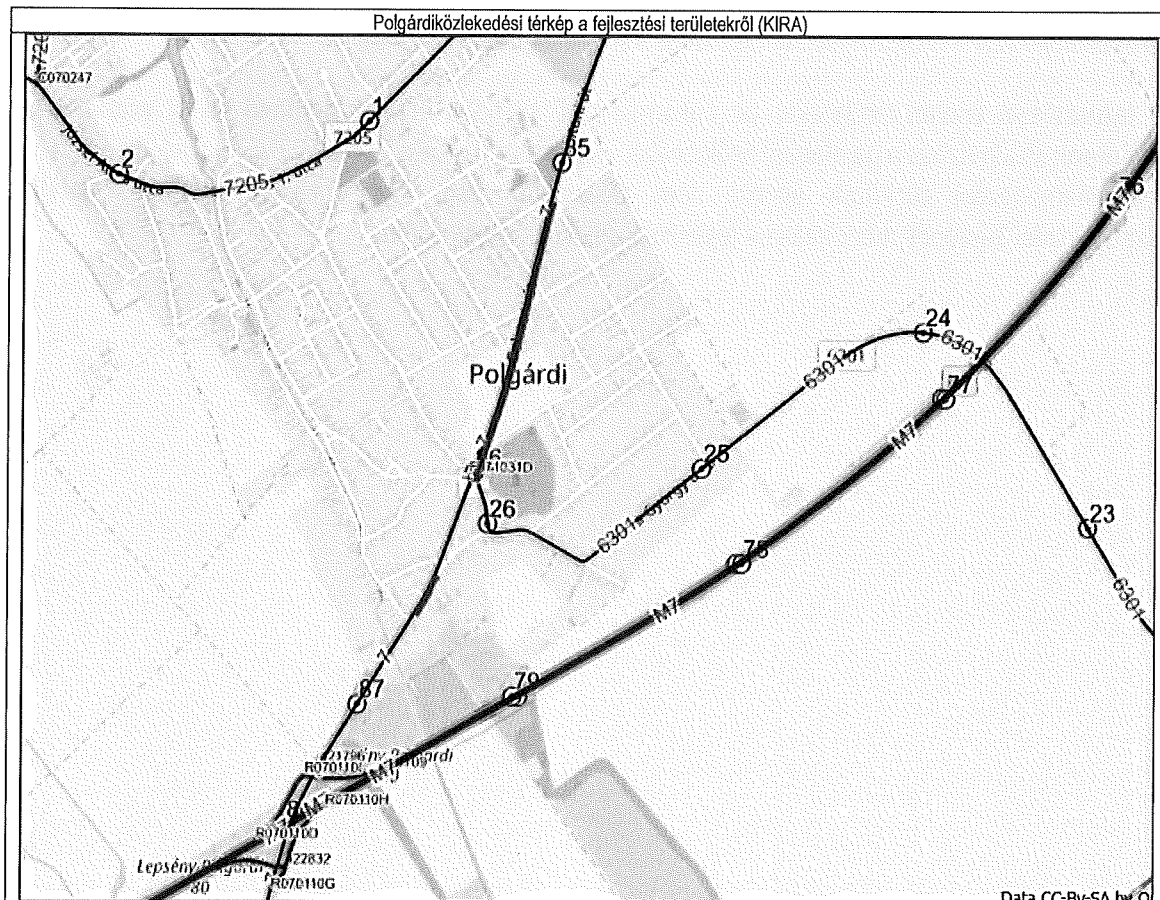
A fejlesztéssel érintett területeken az önkormányzati szándék **a már meglévő és új szabályozási előírások** alkalmazása a gazdasági terület céljára kijelölt területeken. A fejlesztési cél a jelenleg hatályos településrendezési eszközök alapján nem valósítható meg, így szükséges település hatályos Szabályozási Tervének módosítása a fejlesztési céloknak megfelelően

III. Alátámasztó munkarész valamennyi tervezési területre

1. Közlekedés

Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Polgárdi jelentős útvonalak súlypontjában fekszik, ebből adódóan a város szerepét erősítő tényező a település földrajzi helyzete, a jó közúti és vasúti megközelíthetősége. A településen áthaladó M7 autópálya, valamint a Budapest-Gyékényes nemzetközi törzshálózati fővonal az V. számú Velence – Trieszt/Fiume – Ljubljana – Maribor – Budapest – Ungvár – Lviv – Kijev páneurópai közlekedési folyosó (más néven: Helsinki-folyosó), V/b jelzésű (Fiume – Zágráb – Budapest) korridorjához tartoznak, mely hazánk EU tagsága révén a transeurópai közlekedési hálózat (TEN-T) részét képezi. A nemzetközi hálózati kapcsolatok mellett hazai nagytérségi kapcsolatai is jelentősek. Az M7 gyorsforgalmi út és a 7. sz. elsőrendű főút a város területén lévő csomópontban találkozik. A két elsőrendű út ÉK felé a megyeszékhely Székesfehérvárral, valamint Budapesttel teremtenek közvetlen kapcsolatot. A hálózati kapcsolatok szempontjából Polgárdi közlekedési kapcsolatait a Balaton közelsége is alapvetően meghatározza. Az autópálya és a vasúti fővonal a Balaton déli partja felé jelentenek kapcsolatot, míg a Balaton északi partja is közvetlenül elérhető a városon keresztülfutó vasúti mellékvonalon, vagy összekötő úton. A város a szomszédos települései elsősorban közúton érhetőek el. Ebben az autóbuszos közösségi közlekedésnek is jelentős szerep jut. Ezek a kapcsolatok elsősorban a helyi és térségi lakosság mindennapi tevékenysége szempontjából jelentősök. A módosítások területein a közúti kapcsolatok már kiépültek.



MÓDOSÍTÁSOK - JELENLEGI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

Mindkét módosítással érintett terület a település belterületének déli részén, az M7 autópályához közel, attól északra helyezkedik el. A Polgárdin átmenő 7 sz. országos főút az M7 autópályát annak 57 km szelvényében keresztezi, így az itt épült un. Székesfehérvár-kelet csomóponton biztosítja a település autópálya kapcsolatát. A vasúton történő megközelíthetőséget -meglévő vasútállomás által- az északi oldalán vezető 29 számú Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal teszi lehetővé.

Közúti kapcsolat

A település belterületének közúti megközelítését az áthaladó 7sz. Iváncsa – Pusztaszabolcs összekötő út biztosítja. Az út kapcsolatot biztosít a település számára dél-nyugati oldalon az M7 autópályán a Balaton, valamint észak-keleti oldalon Székesfehérvár felé. Vasúti megközelíthetősége egyik módosítással érintett területnek sincs.

Az 1. számú módosítással érintett fejlesztési terület a Balatoni úti körforgalmú csomóponthoz csatlakozó helyi közúton, a Szabadság utcán át, közvetlenül az ehhez csatlakozó Dózsa György utca felől közelíthető meg. A 2. számú módosítással érintett, a Cinca-Csíkgát pataktól keletre eső fejlesztési terület a Balatoni úthoz csatlakozó 1029/6 hrsz-ú helyi közúton (a terület észak-keleti és keleti oldala felől) érhető el.

Autóbusz tömegközlekedési kapcsolat

A település tömegközlekedését elsősorban a VOLÁNBUSZ Zrt. látja el. A 8 országos és regionális járat fő közlekedési útvonala a 7 sz. főút, amely a 2. sz. módosítással érintett fejlesztési terület számára ad kapcsolatot. Egy, az 1. sz. módosítással érintett fejlesztési terület kapcsolatát a Székesfehérvár térségi központtal működő regionális járat (8062) biztosítja, amely a Szabadság utcán a településtől délre fekvő Kisláng község felé közlekedik.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A fejlesztési területeket jelenleg, de az érvényben lévő belterületi szabályozási terv szerint sem érinti meglévő, illetve tervezett kerékpárforgalmi létesítmény. A szabályozási terv szerint kerékpárút építése távlatban a Balatoni úton várható.

Parkolás

A vizsgált területeken közterületi parkolás nem jellemző. Mindkét fejlesztési területen a személy- és tehergépjármű parkolását a vállalászási területeken belül biztosított.

TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI MÓDOSÍTÁSOK

A tervezett módosítások a település közlekedési hálózatát, rendszerét (vasúti közlekedés, autóbusz tömegközlekedési kapcsolat, kerékpáros és gyalogos közlekedés, parkolás) nem érintik. Közúti közlekedés tekintetében az 1. sz. módosítás a helyi úthálózatban jelent nem meghatározó mértékű változást, a 2. sz. módosítás a meglévő helyi úthálózatot nem érinti.

A településrendezési terv módosítása során a tervezési területen elhelyezkedő ingatlanok megközelítéséhez a meglévő közlekedési hálózaton keresztül megoldott. A módosítások során településrendezési eszközökben szereplő utak nyomvonala nem változik. A módosításoknak a meglévő nyomvonalától eltérő közlekedési hatása nincs, így az alátámasztó szakági munkarészek módosítása nem szükséges.

1. számú módosítás

A tervezett módosítás a fejlesztési területen belül a 2715, 2716, 2717/1-3 és a 2601-2608 hrsz-ú területeket egy egységként kezeli. E területen belül jelenleg a 2716, 2717/1-3, valamint a 2601-2603, 2608 területek között a Dózsa György utcához csatlakozó 2715 hrsz-ú út, a 2601-2603, 2608 és a 2605-2607 területek között szintén a Dózsa György utcához csatlakozó 2604 hrsz-ú út választja el egymástól.

A jelenlegi szabályozás szerint 2716, 2717/1-3 és a 2601-2603 hrsz-ú területek, a 2608 hrsz-ú terület, valamint a 2605-2607 hrsz-ú területek kerültek Gksz övezeti besorolásba. Ezeket a területi egységeket a 2603-2608 hrsz-ú területek határáig a 2715 hrsz-ú út, valamint a 2604 hrsz-ú út, továbbá a 2603 hrsz-ú területből a 2715 és a 2604 hrsz-ú utak között kiszabályozott út választja el egymástól.

A módosítás szerint a 2715, 2716, 2717/1-3 és a 2601-2608 hrsz-ú területek egy területi egységet alkotnának. A 2715 hrsz-ú út Dózsa György utcai csatlakozása a 2608, 2604 és a 2607 hrsz-ú területek északi, valamint a 2605-2607 területek keleti szélén -15,50 m, illetve 12,50 m és 16,50 m szélességű-kiszabályozott sávban kiépítendő út Dózsa György utcai csatlakozásába kerülne át, jelenlegi helyétől kb. 100 m-el keleti irányba. A területek összevonásával a 2604 hrsz-ú út értelemszerűen funkcióját veszítve megszűnik.

A tervezett módosítás a 2715 hrsz-ú úton a Dózsa György utca felé közlekedők számára jelent kb. 100 m úthossz növekedést, egyéb vonatkozásban a helyi úthálózatban jelent nem lényegi változást. A területén belül közterületi parkoló felületek nincsenek. A telken belüli parkolás esetében minden esetben az OTÉK 4. sz. melléklete szerinti minimális parkoló (mind gépjármű, mind kerékpár) kiépítése szükséges, azonban az OTÉK 4. sz. melléklete a tervezett funkcióra vonatkozóan nem határoz meg minimálisan teljesítendő parkolási igényt így az esetleges parkolóhelyek kialakítása a fejlesztői igényeknek megfelelően történik.

Beépítés várható közlekedési változása:

- Kamion forgalom kb. 4 forduló / nap
- szállítmány teher: 18-22 tonna
- használt utak: M7 - Polgárdi-Dózsa György utca - 6301 országos mellékút 601-re merőlegesen kialakuló új útszakasz első 50 m-re

2. számú módosítás

A tervezett módosítás a terület funkciójához kapcsolódik, a meglévő úthálózaton nem jelent változást.

Az 1029/8 és 1029/7 hrsz-ú területi egység továbbra is a 1029/6 hrsz-ú helyi közúton lesz megközelíthető. Új útcsatlakozás nem készül, a meglévő megerősített útcsatlakozás továbbra is kiszolgálja a várható forgalmat. Az üzem területét a 1029/6 és 1029/7 helyrajzi számú, közforgalmi utakon lehet megközelíteni. A tehergépjármű forgalom számára megfelelő fordulósugarú, szilárdburkolatú útcsatlakozással tervezik használni.

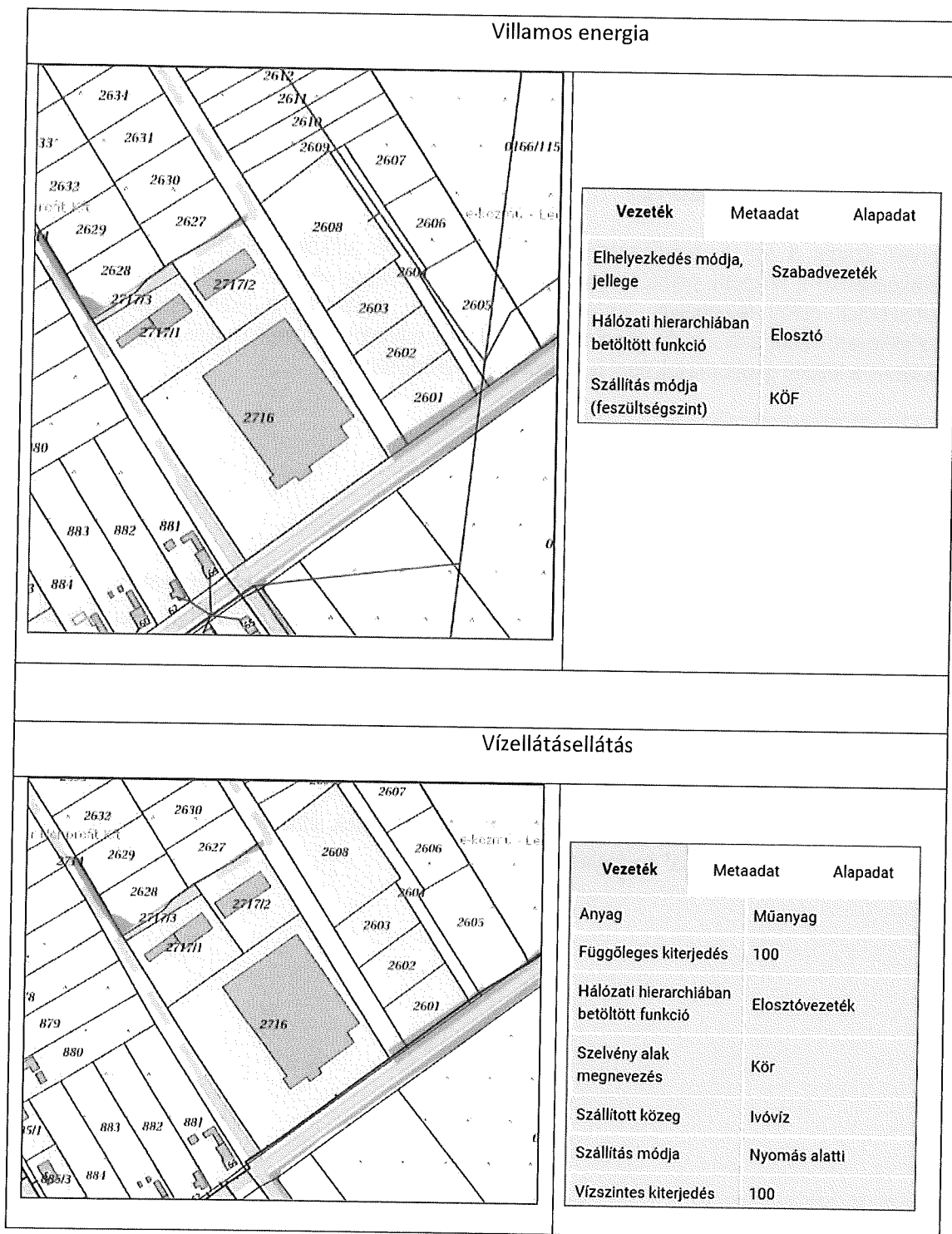
Tervek szerint 8 db új, belsőhasználatú személygépjármű parkoló készül. A tervezett 2db-os új kerékpártároló a központi parkoló közelében, a konténercsoport tövében kapott helyet. A parkolás a körbekerített őrzött telephelyen tervezett. A tervezett konténer a telep rendeltetéséből (ipari, aszfaltkeverő) adódóan tűzoltó gépjárművel is megközelíthetők, a megközelítési útvonal teherbírása alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére is.

2. Közműellátás vizsgálata

A fejlesztési terület mellett a közműhálózat kiépített, kivétel a szennyvízcsatorna hálózat. A gerincvezetékeinek hosszabbításával a fejlesztési területek a települési hálózatba bekapcsolhatók. Az érintett területen a település csapadékvíz elvezetését szikkasztással, illetve elvezetéssel kell megoldani. A javasolt zárt csapadékvíz elvezető és nyílt árkos vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók stb.) várhatóan valamelyest növekedni fog.

A létesítendő közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni. A közműcsatlakozási pontok elhelyezésére a településen levő közműszolgáltatók előírásai érvényesek.

1. számú módosítás



Földgázellátás																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Vezeték</th> <th>Metaadat</th> <th>Alapadat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hálózati hierarchiában betöltött funkció</td> <td>Elosztó vezeték</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Szállított közeg</td> <td>Földgáz</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Szállítás módja (nyomás)</td> <td>4</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Vezeték	Metaadat	Alapadat	Hálózati hierarchiában betöltött funkció	Elosztó vezeték		Szállított közeg	Földgáz		Szállítás módja (nyomás)	4													
Vezeték	Metaadat	Alapadat																							
Hálózati hierarchiában betöltött funkció	Elosztó vezeték																								
Szállított közeg	Földgáz																								
Szállítás módja (nyomás)	4																								
Vízvezetés																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Vezeték</th> <th>Metaadat</th> <th>Alapadat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anyag</td> <td>Műanyag</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Függőleges kiterjedés</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hálózati hierarchiában betöltött funkció</td> <td>Gyűjtő</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Szelvény alak megnevezés</td> <td>Kör</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Szállított közeg</td> <td>Települési szennyvíz</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Szállítás módja</td> <td>Gravitációs</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vízszintes kiterjedés</td> <td>200</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Vezeték	Metaadat	Alapadat	Anyag	Műanyag		Függőleges kiterjedés	200		Hálózati hierarchiában betöltött funkció	Gyűjtő		Szelvény alak megnevezés	Kör		Szállított közeg	Települési szennyvíz		Szállítás módja	Gravitációs		Vízszintes kiterjedés	200	
Vezeték	Metaadat	Alapadat																							
Anyag	Műanyag																								
Függőleges kiterjedés	200																								
Hálózati hierarchiában betöltött funkció	Gyűjtő																								
Szelvény alak megnevezés	Kör																								
Szállított közeg	Települési szennyvíz																								
Szállítás módja	Gravitációs																								
Vízszintes kiterjedés	200																								

Az 1. számú módosítás területe mind vízi-, mind energia-közművek tekintetében ellátott, illetve allátható.

2. számú módosítás

Villamos energia													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Vezeték</th> <th>Metaadat</th> <th>Alapadat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Elhelyezkedés módja, jellege</td> <td></td> <td>Szabadvezeték</td> </tr> <tr> <td>Hálózati hierarchiában betöltött funkció</td> <td></td> <td>Elosztó</td> </tr> <tr> <td>Szállítás módja (feszültség szint)</td> <td></td> <td>KÖF</td> </tr> </tbody> </table>	Vezeték	Metaadat	Alapadat	Elhelyezkedés módja, jellege		Szabadvezeték	Hálózati hierarchiában betöltött funkció		Elosztó	Szállítás módja (feszültség szint)		KÖF
Vezeték	Metaadat	Alapadat											
Elhelyezkedés módja, jellege		Szabadvezeték											
Hálózati hierarchiában betöltött funkció		Elosztó											
Szállítás módja (feszültség szint)		KÖF											
Vizellátásellátás													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Vezeték</th> <th>Metaadat</th> <th>Alapadat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hálózati hierarchiában betöltött funkció</td> <td></td> <td>Bekötővezeték</td> </tr> <tr> <td>Szállított közeg</td> <td></td> <td>Ivóvíz</td> </tr> <tr> <td>Szállítás módja</td> <td></td> <td>Nyomás alatti</td> </tr> </tbody> </table>	Vezeték	Metaadat	Alapadat	Hálózati hierarchiában betöltött funkció		Bekötővezeték	Szállított közeg		Ivóvíz	Szállítás módja		Nyomás alatti
Vezeték	Metaadat	Alapadat											
Hálózati hierarchiában betöltött funkció		Bekötővezeték											
Szállított közeg		Ivóvíz											
Szállítás módja		Nyomás alatti											
Földgázellátás													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Vezeték</th> <th>Metaadat</th> <th>Alapadat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hálózati hierarchiában betöltött funkció</td> <td></td> <td>Elosztó vezeték</td> </tr> <tr> <td>Szállított közeg</td> <td></td> <td>Földgáz</td> </tr> <tr> <td>Szállítás módja (nyomás)</td> <td></td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table>	Vezeték	Metaadat	Alapadat	Hálózati hierarchiában betöltött funkció		Elosztó vezeték	Szállított közeg		Földgáz	Szállítás módja (nyomás)		8
Vezeték	Metaadat	Alapadat											
Hálózati hierarchiában betöltött funkció		Elosztó vezeték											
Szállított közeg		Földgáz											
Szállítás módja (nyomás)		8											

3. Tájrendezési, természetvédelmi javaslat

Tájrendezés

A módosítás során zöldfelület a tájra jellemző növénytakasulások jellegzetes fajai közül kell alkalmazni. A belterületi zöldfelület létesítésénél előtérbe kell helyezni a nem lombhullató fafajták telepítését, kerülendő a tájidegen un. rabszolgánövények telepítése.

Természetvédelmi kategória általi érintettség:

A módosítással érintett területek környezetében Natura 2000 terület, ökológiai hálózat eleme, természeti terület, illetve egyéb országos és helyi jelentőségű védett terület nem található.

A módosítások nem ütköznek a természetvédelmi előírásokkal és nem befolyásolják a természeti területek fenntarthatóságát.

A módosítások a közigazgatási terület zöldfelületi rendszerét nem érintik



A 2. sz. módosítás helyszíne közelében a Vásártér utca keleti oldalán fekvő 0155/5 hrsz.-ú földrészleten védett tájérték található.

Környezetvédelem

A rendezés várható hatása, környezeti vizsgálat szükségessége

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. § szerint a terv kidolgozásáért felelős szerv állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálatra vagy a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe. Az önkormányzat megkértem a környezetvédelemért felelős szervek véleményét, hogy a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§ (2) szerint, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterület illetően a szabályozási terv módosítása következtében a 2. sz. melléklet szempontjai alapján várható-e jelentős környezeti hatás, illetve szükségesnek tartja-e a hivatkozott Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.

A Megbízó, azaz Önkormányzat kikérte a környezetvédelemért felelős szervek előzetes álláspontját, melyet a mellékletben szereplő táblázat foglalja össze.

A környezetvédelemért felelős szervek közül a következő szervek kérik a környezeti vizsgálat elkészítését:

1. Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály:
 - **A 2. számú módosítási pontnál (aszfaltkeverő üzem) jelentős környezeti hatás várható, így környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását szükségesnek tartjuk.**
 - A többi módosítási pontnál jelentős környezeti hatás nem várható, így környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.
2. Polgárdi Város jegyzője:
 - **A 2. sz. módosítás (aszfaltkeverő üzem) esetében jelentős környezeti hatás várható, így környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását szükségesnek tartom.**
3. Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész:
 - **A módosítással érintett területek környezete beépített, elhelyezkedésük lakóterületekhez közeli. A tervezett Gksz-4 építési övezet épületmagassága 4-4,5 m-rel magasabb a korábbiakhoz mérten, továbbá új ipari terület kerül kijelölésre szintén lakóterülethez közel. Ezért az épített környezet védelme szempontjából az 1. és 2. módosítási pontokra indokoltnak tartom környezeti vizsgálat lefolytatását.**

A környezeti értékelést mindkét módosítás tekintetében elkészítette a Progressio Mérnöki Iroda Kft., projektfelelős Kaleta Jánosné.

Gksz besorolás megváltoztatása Gip besoroláshoz általános előírások

A tervezett gazdasági terület megvalósításának célja a jelenlegi felhagyott, barnamezős beruházás megvalósítása. A beruházás Polgárdi város fejlődését szolgálja. A tervezési terület elsősorban nem jelentős környezeti hatású gazdasági tevékenység megvalósítására ad lehetőséget.

A rendezési terv módosításával a jelenlegi Gksz besorolást Gip besorolásra kívánják módosítani. **Az átsorolással azonban ki kell zárni a környezetre közvetlen hatást gyakorló és Magyarországon még nem ismert technológiák telepíthetőségét.**

A környezeti elemek védelmére, illetve a megvalósítás során a környezet terhelésének csökkentésére vonatkozó legfontosabb intézkedéseket az alábbiakban foglaljuk össze:

A legfontosabb intézkedés az aszfaltkeverő üzem, illetve a jövőben tervezett létesítményeknél a technológia ellenőrzése, a kibocsátások minimalizálása. **A tervezett létesítmények feleljenek meg a mindenkor érvényes jogszabályi előírásoknak, az elérhető legjobb technika követelményeinek.**

az érintett területen csak olyan ipari tevékenység engedélyezhető, melynek környezeti hatásai referenciákkal ellenőrizhetők. (Ipari terület ellenére pl. nehéz vegyipari, veszélyes üzemek, létesítmények nem engedélyezhetők a területen.)

- *A fejlesztési terület természeti környezetének állapotával kapcsolatos célok:*
 - *Környezeti elemek (levegő, föld, víz, élővilág) védelme*
Fokozottan biztosítani kell az elővigyázatosság elve alapján talaj-, felszíni-, és felszín alatti vízszennyezés kizárását.
 - *A kibocsátott légszennyező anyagok emisszióját ellenőrizni kell, a hatásterületek lehatárolásával a légszennyezettség mértéke az emberi egészség védelmét kell, hogy biztosítsa.*
 - *Tájjelleg megőrzése és fejlesztése, a növénytelepítés lehetséges mértékű előírásainak betartatását ki kell kényszeríteni.*
- *Környezetvédelem, épített környezet és infrastruktúra fejlesztése*
 - *Zöldfelületek fennmaradása és megóvása az engedélyezési eljárásnál kerüljön előírásra.*
 - *A tervezett létesítmények használata során keletkező hulladékot a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell gyűjteni és további kezelésre csak érvényes hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezetnek lehet átadni. Lehetőség szerint törekedni kell a szelektíven gyűjtött hulladékok minél nagyobb arányú hasznosítására. A keletkező hulladékok kezelését a vonatkozó hatályos jogszabályok alapján kell végezni.*
 - *Épített környezet közelsége miatt a tájba illesztést segítő zöldszáv telepítését kell megvalósítani.*
 - *A kialakított közlekedési útvonalak a fejlesztési területen kialakított tevékenységekhez kapcsolódjanak*
- *Környezettudatosságot az érintettek körében oktatással segítsék elő.*

A meghatározott környezetvédelmi célok elérésével az érintett területek a környezetre nem jelentenek kockázatot.

A kialakuló terhelések enyhítésére irányuló intézkedések:

A levegő minőségének javítása a fejlesztési területen

A levegőre gyakorolt emittált és diffúz hatások mértékét az elérhető legjobb technikák szerint kell meghatározni.

Fásítást, valamint növénytelepítést kell végezni, melynek eredményeként nő az érintett területek biológiailag aktív felülete, a védősávok zöldfelületi hálót, rendszert alkotnak. Ezáltal a vegetáció kondicionáló hatása megerősödik, szennyezést lokalizáló és szűrő hatása is fokozódik, azaz a levegő minőségére kedvező hatást gyakorol.

A talaj állapotának megőrzéséhez javításához szükséges intézkedések

A szabad területeken a zöldfelület kialakítását biztosítani kell.

A fejlesztési terület felszíni és felszín alatti vizeinek védelme érdekében ellenőrzéseket kell foganatosítani.

Az érintett területeken figyelemmel kell lenni a felszíni, illetve a felszín alatti vizek védelmére (219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet), mert a terület érzékeny földtani közegeen helyezkedik el. A felszíni és felszín alatti vizekkel kapcsolatos szükséges intézkedéseket a telepítés során meg kell határozni.

A talajvíz védelmének kiemelt jelentőséget kell biztosítani.

Az élővilág és a táj változatosságának megmaradását és fejlesztését szolgáló intézkedéseket folyamatosan ellenőrizni javasolt.

A szabályozás alá vont területekre helyi építési szabályzat készül, amiben meghatározásra kerül a beépíthetőség mértéke.

A hatályos HÉSZ-ben a következő környezetvédelemre vonatkozó előírások szerepelnek:

5. Környezetvédelmi előírások

- 6. § (1)** Polgárdi igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a megengedett határértéken belüli környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- 7. § (1)** Haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 25 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- (2) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszer tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszerár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- (3) Állattartó épület a felszíni vizek partvonalától számított 50 méteren belül nem létesíthető.

6. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

- 8. § (1)** A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
- (2) A vízbázisok védőterületein építési és egyéb tevékenységek a vonatkozó jogszabályban meghatározott korlátozásokkal folytathatók.

7. A levegő védelme

- 9. § (1)** A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

8. Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés

- 10. §** A hulladékkezelő telep védőtávolsága 300 m. A telepen a gyűjtőkörzetről származó kommunális hulladék, nem veszélyes termelési hulladék és a városi szennyvíztisztító szennyvíziszapjának kezelése ill. lerakása végezhető a környezetvédelmi engedélyben foglaltak szerint.

9. Termőföld védelme

- 11. § (1)** Polgárdi területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(3) A város területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.

(4) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

10. Zaj elleni védelem

12. § Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

5. Biológiai aktivitásértés számítás szükségessége

Az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.

A biológiai aktivitásérték számítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték.

Nem kell számítást készíteni, mert az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület nem éri el az 1 ha nagyságot.

6. Az út áthelyezése nem minősül új beépítésre szánt területnek

Az 1, 2, 3. számú módosítás nem érinti a tájhasználatot, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, illetve teljesül:

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről
50. Átmeneti rendelkezések
78. §

(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Új beépítésre szánt terület kijelölés a meglévő közlekedési terület igénybevételével történik

1. Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete 17/2024.(II.27.) határozatban nyilatkozott az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatosan, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. (A fejlesztés helyhez kötött.)

1. módosítás

Az 1. módosítás esetében a 2605,02606,02607, 2608, 2715 hrsz.-ú telek területek növekedése, csökkenése „0” m² ugyanekkora terület maradt.

(2604)-Önk ad	1379,16	1379
2605 - Önk kap	1174,2	1174
2606 - Önk kap	571,42	571
2607 - Önk kap	924,28	924
2608 - Önk kap	818,71	819
(2715)-Önk. ad	2109,42	2109
Önk ad:	3488,58	3488
Önk kap	3488,61	3488

2. módosítás

A 2. módosítás esetében a 1029/8/27 hrsz.-ú telek területen a kereskedelmi szolgáltatói terület teljes egészében 4.2934 m² ipari területbe kerül kijelölésre.

7. Régészet, örökség védelem

A kulturális örökség védelméről szóló 2001.évi LXIV. törvény 85/A. §. (1) bekezdés: Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett. **Örökségvédelmi hatástanulmányt nem kell készíteni, mivel a rendezési terv 2021-ben készült és tartalmaz örökségvédelmi hatástanulmányt.**

Az országosan védett épületek és tágabb környezetükre gyakorolt fejlesztések hatásai:

A jelen módosítás műemléket, műemléki területet nem érint, örökségvédelmi érdekeket nem sért.

Régészeti területek:

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján a 2601-2608, 2715, 2716, 2717/1, 2717/2 és a 1029/8 hrsz.-ú ingatlanon régészeti lelőhely nem ismert. A módosítások nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érintenek.



A Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása szerint az M7 autópályától délre a 0226/1, /10, /19, és /20 hrsz.-ú földrészleteken a Lajos majori dűlő elnevezésű 96573 azonosító számú 2021-ben védetté nyilvánított régészeti lelőhely található, amely az örökségvédelmi hatástanulmány készítésekor 2017-ben nem volt ismert.

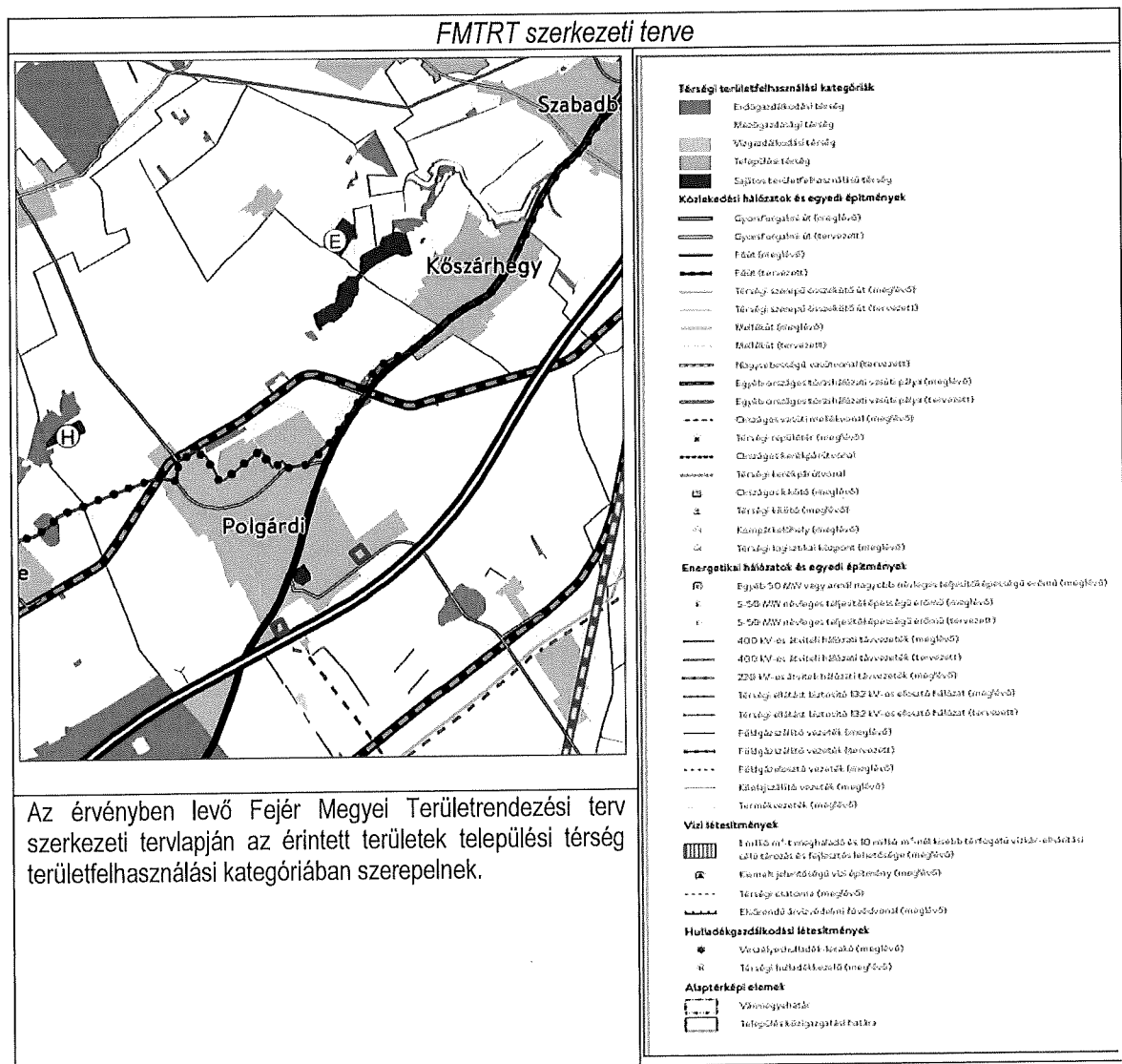
8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Az ország településein, az egyes térségekben a terület-felhasználásra és az építésre vonatkozó szabályokat a magasabb szintű, területrendezésre vonatkozó törvények rendelkezésével összhangban kell kialakítani.

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT)
- Fejér megye Közgyűlésének Fejér Megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete. (FMTrT)

Az összhang megteremtése érdekében a különböző szintű (országos, megyei, települési) területrendezési tervek készítésénél az MaTrT egymásra épülő terület-felhasználási kategória rendszert hozott létre. Így az országos terület-felhasználási kategóriákat területén kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriákat, megyei területfelhasználási kategóriák területén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabályban (OTÉK - 253/1997. /XII.20/ korm. rendelet) meghatározott települési terület-felhasználási egységeket lehet kijelölni.

Településszerkezeti tervet az 1. és 2. módosítás érinti, a 3. módosítás nem.



Térségi övezetek

		FEJÉR MEGYE EGYES TELEPÜLÉSEIT ÉRINTŐ TÉRSÉGI ÖVEZETEK																				
		TÉRSÉGI ÖVEZETEK																				
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U
1																						
2	TELEPÜLÉS		Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, az ökológiai hálózat pufferterületének övezete	A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, a jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Az erdők övezete, az erdőtelepítésre javasolt terület övezete	A tájképvédelmi terület övezete	A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	A vízminőség-védelmi terület övezete	A nagyvízi meder övezete	A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	Az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	Felzárkóztatandó belső periféria övezete	Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	Székesfehérvár Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete	Dunaújváros	Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	Kulturális örökségi-történelmi fejlesztési övezet	Majorsági térségi övezet	Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete	Naperómű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete
76	Polgárdi	x	x	x				x			x		x					x				x




Lehatárolás FMTrt melléklet	Övezet	Rendelkezés	Érintettség	1. módosítás	2. módosítás
B	Ökológiai hálózat magterületének övezete	Trtv. 25. §	+	-	-
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Trtv. 26. §	+	-	-
	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Trtv. 27. §	+	-	-
C	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Trtv. 28. §	+	-	-
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rendelet 2. §	+	-	-
D	Erdők övezete	Trtv. 29-30. §	+	-	-
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rendelet 3. §	+	-	-
E	Tájképvédelmi terület övezete	MvM rendelet 4. §	-	x	x
F	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Trtv. 31. §	-	x	x
G	Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rendelet 5. § FMTrt 7.§	+	-	-
H	Nagyvízi meder övezete	MvM rendelet 6. §	-	x	x
I	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Trtv. 32. §	-	x	x
J	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rendelet 8. §	+	-	-
K	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rendelet 9. §	-	x	x
L	A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	MvM rendelet 10. §	+	-	-
M	Felzárkóztatandó belső periféria övezete	FMTrt 8. §	-	x	x
N	Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	FMTrt 9. §	-	x	x
O-P	Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete	FMTrt 10. §	-	x	x
Q	Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	FMTrt 11. §	+	-	-
R	Kulturális örökségi-történelmi fejlesztési övezet	FMTrt 12. §	-	x	x
S	Majorsági térségi övezet	FMTrt 13. §	-	x	x
T	Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete	FMTrt 14. §	-	x	x
U	Naperómű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	Fejér Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 13/2023. (X. 29.) önkormányzati rendelete hatályon kívül helyezte.			



B. Országos ökológiai hálózat övezetei

A Trtv. 25.-27. § rendelkezik az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterületének övezetei vonatkozásában.

A jelen módosítások az országos ökológiai hálózat övezeteit nem érinti.



-  Ökológiai hálózat magterületének övezete
-  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
-  Ökológiai hálózat pufferterületének övezete



C. Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei

A Trtv. 28. § rendelkezik a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete vonatkozásában.

A jelen módosítások a kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezeteit nem érintik.



-  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
-  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



D. Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezetei

A Trtv. 29-30. § rendelkezik az erdők övezete vonatkozásában.

A jelen módosítások az erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezeteit nem érintik.

-  Erdők övezete
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

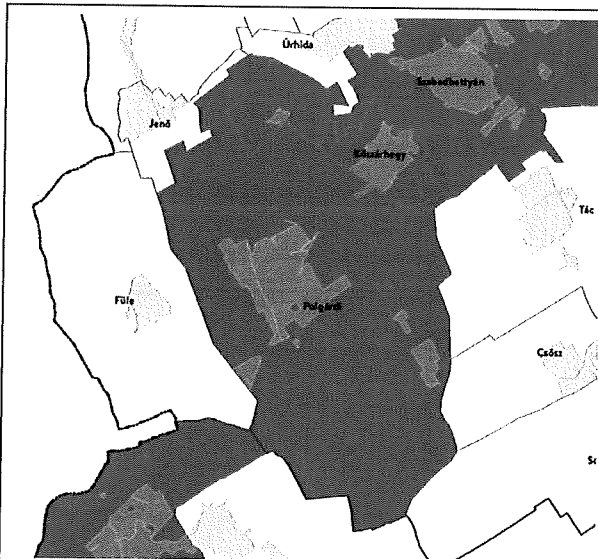


G. Vízminőség-védelmi terület övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § rendelkezik az vízminőség-védelmi terület övezete vonatkozásában.

A jelen módosítások a vízminőség-védelmi terület övezeteit nem érintik.

 Vízminőség-védelmi terület övezete



J. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § rendelkezik az ásványi nyersanyagvagyon övezetéről.

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

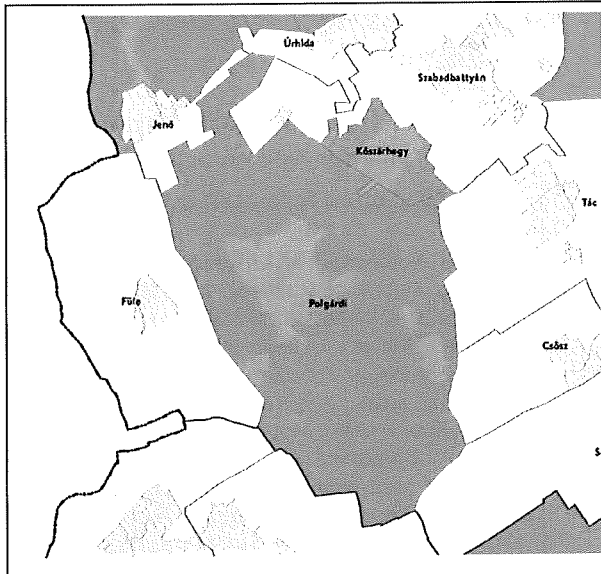
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



Az érvényben lévő településszerkezeti terv tartalmazza az ásványi nyersanyagvagyon lehatárolását – beépítésre nem szánt különleges terület – bánya.

A módosítással érintett területen, annak közelében nem található ásványi nyersanyagvagyon területe – sem bánya terület, sem megkutatott terület.

Polgárdi területén külszíni bányaterület található. Mélyművelésű bányászattal érintett, alábányászott területek nincsenek. Bányaterület Polgárdi közigazgatási területének északi részén, a vasúttól északra található.



Alábányászott területek, barlangok és pincék: Polgárdi területén külszíni bányaterület található. Mélyművelésű bányászattal érintett, alábányászott területek nincsenek. Magyarország barlangkataszter szerinti felosztása szerint Polgárdi a 4464 számú (Polgárdi környéke megnevezésű) területhez tartozik. Az Országos Barlangnyilvántartás a Somlyó-hegyhez kapcsolódva 2 barlangot tart nyilván. Emellett a Szárhegy területén 2 kisebb barlang ismert, amelyek már Kőszárhegy területéhez tartoznak.

Csúszás-, süllyedésveszélyes területek: Az Országos Felszínmozgás Kataszter nyilvántartása szerint a város területén a domborzati viszonyokból és a tájhasználatból adódó felszínmozgások nem történtek.

Földrengés veszélyeztetett területek: A város területe az ország az egyik legaktívabb szeizmikus területéhez tartozik, de a magyarországi földrengések adatbázisai szerint Polgárdiban érzékelhető földrengés nem fordult elő. Magyarország szeizmikus zónatérképe szerint Polgárdi a 4-es és 5-ös tartozik.

L. A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

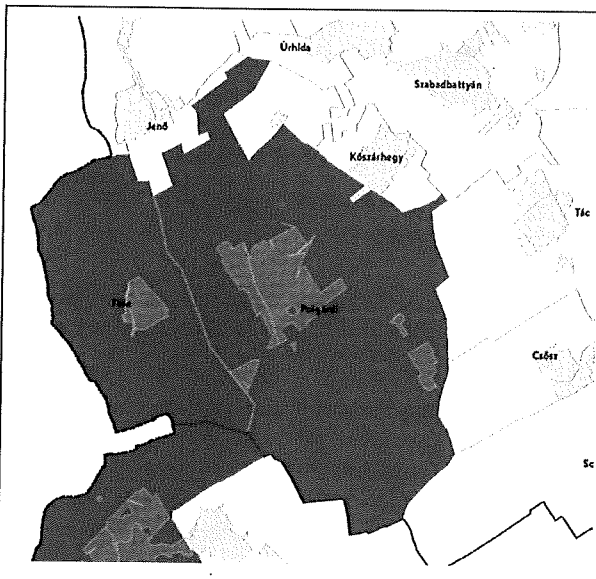
A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 11. § rendelkezik az ásványi nyersanyagvagyon övezetéről.

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

Nincs tudomás arról, hogy a módosítással érintett terület közelében földtani veszélyforrás lenne.



Szőlőterületek a Somlyóhegyen és a Szár-hegyen találhatóak, Polgárdi közigazgatási területének északi részén, a vasúttól északra található.

A módosítással érintett terület messze található a szőlőterületektől.

Q. Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

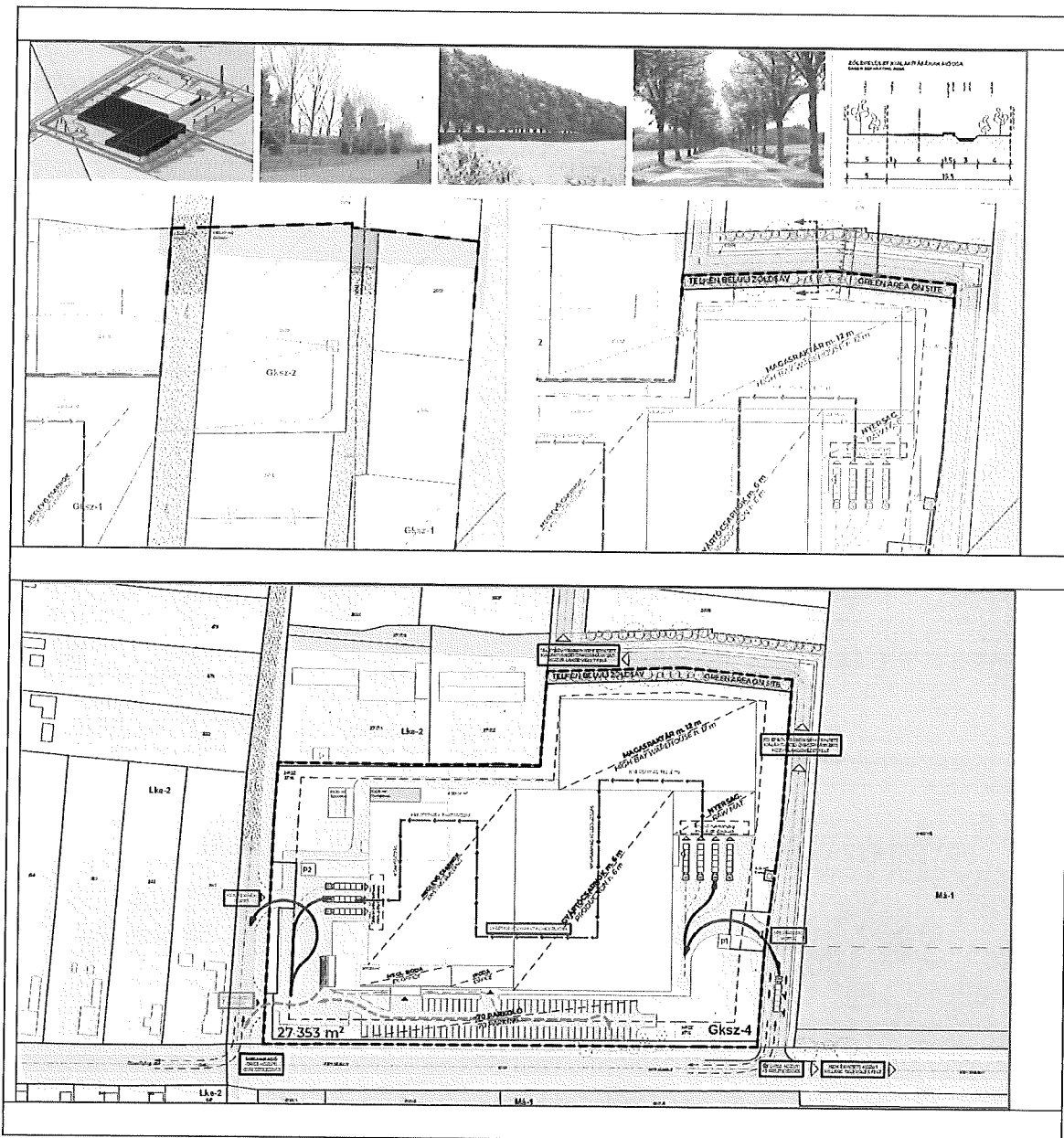
A 7/2020. (II. 28.) FMTrT önkormányzati rendelet 11. § rendelkezik a Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetről.

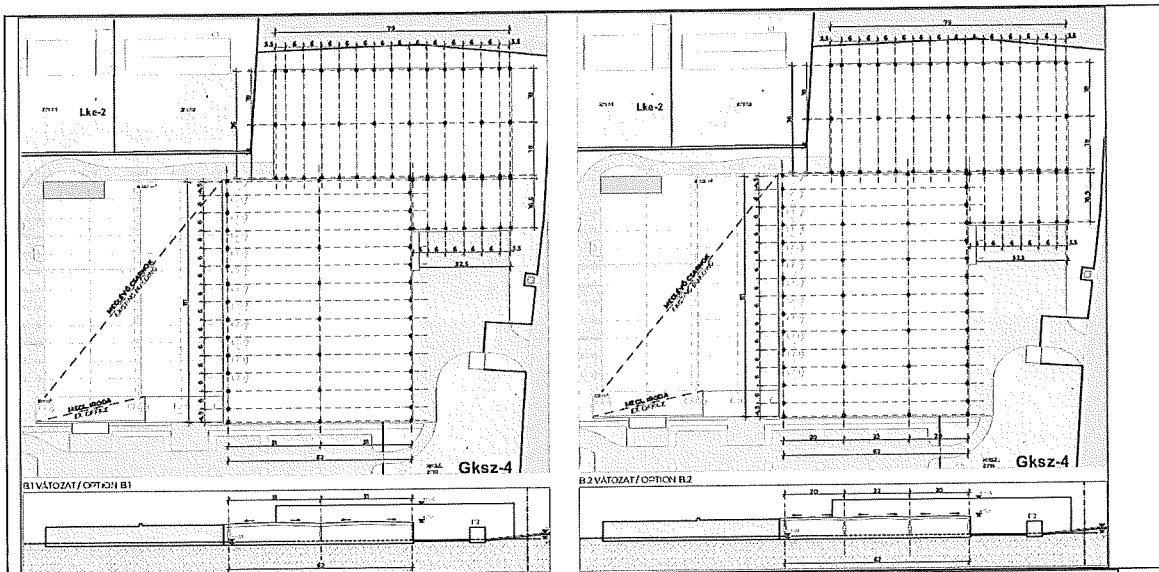
11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési tervekben olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településtervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

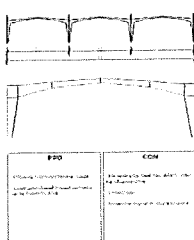
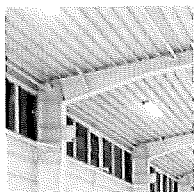
- a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, kivéve, ha az átminősítés célja különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése,
- b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.

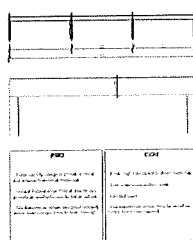
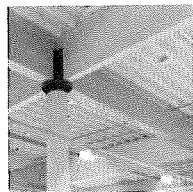




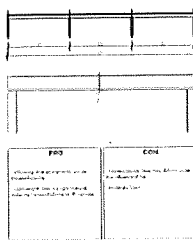
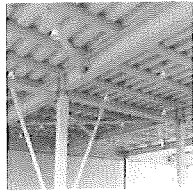
VÁLTOZÓKERESZMETSZETŰ KÉPELEK /
STEEL PORTAL FRAME SYSTEM



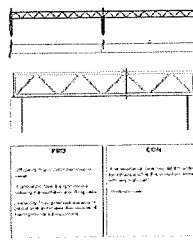
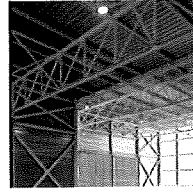
RETEGELT RAGASZTOTT FA TARTÓ /
CROSS LAMINATED TIMBER BEAMS



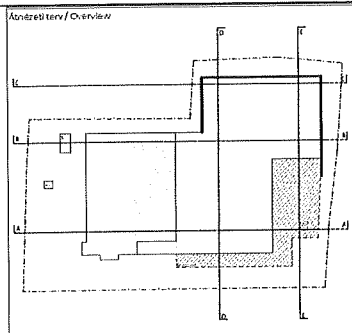
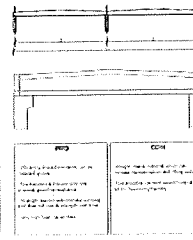
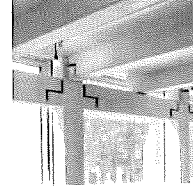
ACÉL RÁCSOSTARTÓ /
STEEL TRUSS SYSTEM



TÖMÖR GERINCŰ ACÉL GERENDA /
HOT ROLLED STEEL BEAMS

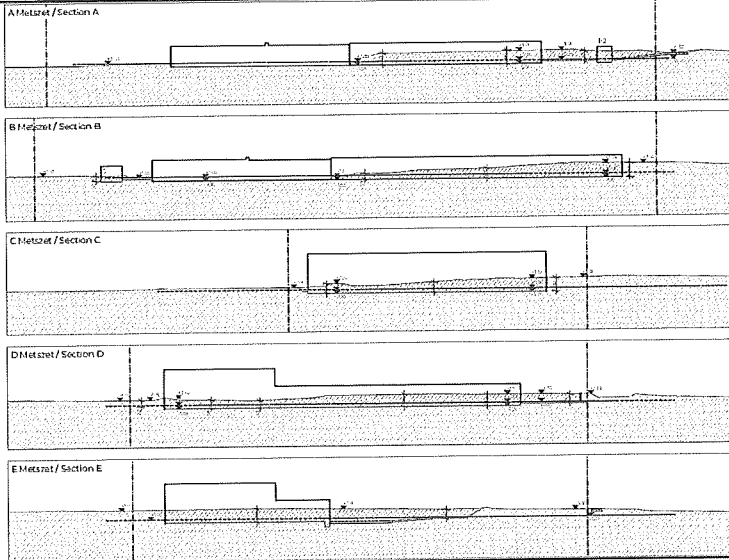


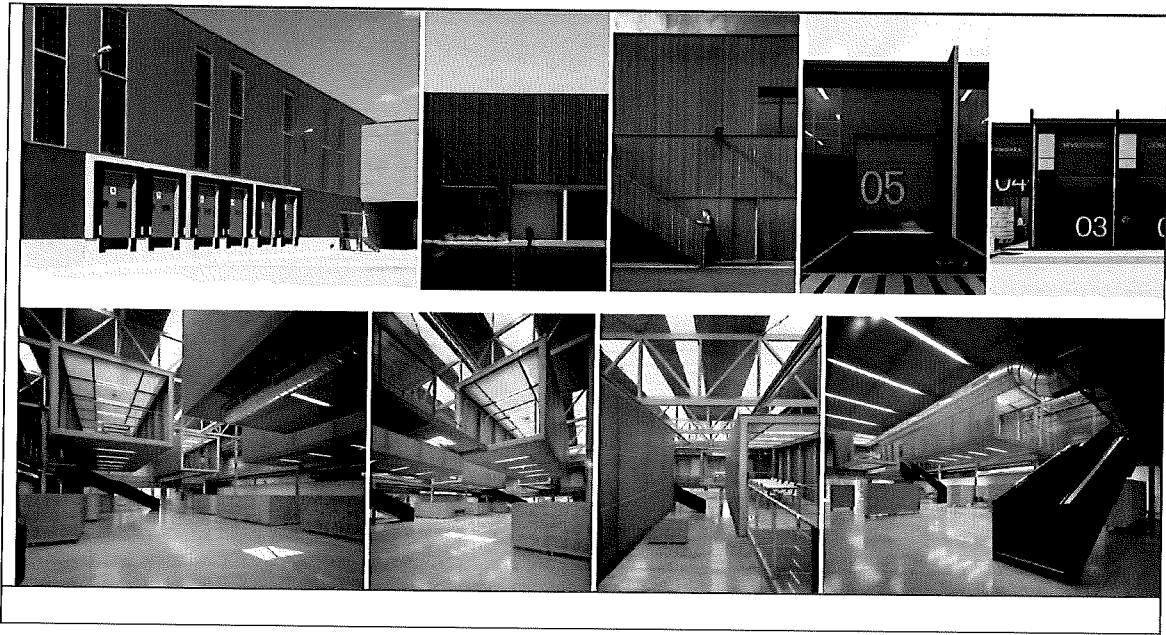
ELŐREGYÁRTOTT VASBETON GERENDA /
PRECAST CONCRETE BEAMS



ELŐZETES FÖLDMUNKASZÁMÍTÁS /
PRELIMINARY GROUND WORK CALCULATION

AVERAGE DEPTH: 3,5 - 4,0 m
ESTIMATED GROUND WORK AREA: 12 200 m²
ESTIMATED GROUND WORK: 43 700 - 48 800 m³







FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyszám: FE/ÁF/00594-18/2024. Tárgy: **Polgárdi** város településrendezési
eszközeinek 8. sz. módosítása egyszerűsített
Ügyintéző: Steiner Mónika eljárásban
Telefon: 22/512-250 - záró szakmai vélemény -
Hiv. szám: 192-46/2024. és 192-48/2024.

Nyikos László
polgármester
Polgárdi Város Önkormányzata

E-úton, hivatali kapu: 154256101

Tisztelt Polgármester Úr!

Polgárdi város településrendezési eszközeinek 8. sz. módosítása tárgyában 2024. június 19-én a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 68. §-a alapján záró szakasz lefolytatását kezdeményezte a Kr. 78/D. § (1) bekezdése alapján az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatást igénybe véve (hivatali kapu).

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a, a Kr. 78/D. § (2) bekezdés e) pontja 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.) határozata „Polgárdi Város Településszerkezeti tervének elfogadásáról”,
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2019. (IX. 6.) rendelete „Polgárdi Város Helyi Építési Szabályzatáról”.

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja az Alba Expert Mérnöki Iroda Bt. (Wittek Krisztina TT/1 01-2382 okl. építészmérnök, okl. várostervezés/gazdálkodás szakmérnök) által elkészített „Polgárdi város településrendezési eszközeinek 8. sz. módosítása” megnevezésű, „2024. április” 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.

Megküldött dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a településszerkezeti tervet módosító határozattervezet és a helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó munkarész és alátámasztó javaslat;
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kr. 59.§ (2) bekezdése szerinti 39/2024. (II.27.) határozata.
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 100/2024. (VI.13.) határozata „Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet 8. számú módosításával kapcsolatos döntések meghozataláról”.

Tervezési feladat:

1. számú módosítás: a Dózsa György utca menti meglévő gyár bővítési lehetőségének megteremtése.
2. számú módosítás: a 1029/8 helyrajzi számú beépítetlen kereskedelmi szolgáltató terület ipari területbe sorolása.
3. számú módosítás: a helyi mezőgazdasági vállalkozások fejlesztési lehetőségének megteremtése érdekében a HÉSZ birtokközpontra beépíthetőségét érintő szabályozásának módosítása tervezett. A birtokközpontra telken a beépítettség mértéke 25 %-ról 45 %-ra nő.

Az egyeztetési folyamat:

- A Képviselő-testület a Kr. 59.§ (2) bekezdése szerinti döntését meghozta: Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 39/2024. (II.27.) határozata.
- Az Önkormányzat a Kr. 66.§ szerinti véleményezési szakaszban a partnerekkel történő egyeztetést lefolytatta, és a véleményezési szakaszt lezárta, amelyről Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete 100/2024. (VI.13.) határozatával döntött.
- Az Önkormányzat 192-46/2024. iktatószámú levelében kezdeményezte a Kr. 78/D. § (2) bekezdés d) pontja alapján, a Kr. 68.§ (2) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.
- A Kr. 68. § (2) bekezdés c) pont értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2024. július 5-én 10⁰⁰ órára a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Székesfehérvár, Várkörút 22-24. sz. III. emelet) hivatalos helyiségébe.

Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, véleményt nem küldött:

- Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság
- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság
- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztálya
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
- Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
- Országos Atomenergia Hivatal
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági 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:

- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Fejér Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

Az egyeztető 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,
 - Alba Expert Mérnöki Iroda Bt.
- A 2024. július 5. napján tartott egyeztető tárgyalásról FE/ÁF/00594-14/2024. iktatószámon jegyzőkönyv készült.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal FE/ÁF/00594-14/2024. ügyiratszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

1. A településszerkezeti tervet a módosító határozat jóváhagyását követően kérem egységes szerkezetbe foglalni.
2. Jelzem, hogy a határozattervezet bevezető részében szereplő jogszabályi utalás nincs hatályban (Étv. 9/B. § (2) a) pont).
3. Megítélésem szerint a határozattervezet 3. pontja hibás, a jelenleg hatályos határozat 3 melléklete tartalmazza a változásokat, melyet jelen módosítás 3. melléklete kiegészít.
4. A határozattervezet 4. pontja hibás, a jelenleg hatályos határozat 4 melléklete tartalmazza a település területi mérlegét, melyet jelen módosítás 4. melléklete kicserél.
5. A rendelettervezet 1. §-ában szereplő „SZT/M6 és SZT/M7” jelű tervlapokat a tervezet nem tartalmazza, helyette a megküldött dokumentációban a teljes belterületi szabályozási terv szerepel. Kérem az ellentmondás feloldását.
6. *Az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.” A rendelettervezet 3. §-ában szereplő előírás helyrajzi számokra való utalást tartalmaz. A szabályozás nem normatív és ellentétes az OTÉK előírásaival.
7. Jelzem, hogy a rendelettervezet jelen formájában nem felel meg a *jogszabályszerkesztésről* szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak.

Záró szakmai vélemény:

Polgárdi településrendezési eszközök módosítására irányuló záró szakmai véleményem a fenti 1-7. pontban foglaltak, valamint az FE/ÁF/00594-14/2024. számú jegyzőkönyvhöz mellékelt vélemények figyelembe vétele esetén egyetértő.

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

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdés értelmében a településrendezési terv 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. 78/D. § (2) bekezdés f) pontjára, miszerint az elfogadott rendeletet és önkormányzati határozatot a jegyző az elfogadását követően, a közzététellel egyidejűleg megküldi hitelesített pdf/A formátumban – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek részére, vagy a megküldés helyett – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek számára.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központ*ról, valamint az *Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési tervet, a rendeletet vagy határozatot és termélmellékletet az önkormányzat

döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Záró szakmai véleményemet a Kr. 78/D. § (2) bekezdés e) pontja és 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. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Fakász Tamás
állami főépítész

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

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

Polgárdi Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 62. § (1) biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő 6. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„6. *Háromszintű növényzet:* lombos fával, cserjével és gyepvel vagy talajtakaró növényzettel borított zöldfelület, ahol minden megkezdett 50 m²-ként legalább 1 db nagy lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepítendő és tartandó fenn.”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése a következő b) ponttal egészül ki:

(Sajátos jogintézmények:)

„b) *beültetési kötelezettség.*”

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet 20. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az épületmagasságot az eredeti terepszinttől kell számítani.”

4. §

A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet 23. § c) pontja a következő cb) alponttal egészül ki:

(Polgárdi területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

Gazdasági területek)

„cb) Ipari terület (Gip)”

5. §

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

„28/A. Ipari terület

31/A. §

(1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Ipari terület övezeteiben elhelyezhető építmények:

- a) a környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló gazdasági tevékenység céljára szolgáló ipari építmények;
- b) az ipari és gazdasági tevékenységhez tartozó iroda és kiszolgáló rendeltetésű épületek.

(3) Az övezetben nehéz vegyipari, veszélyes üzemek, létesítmények építményei nem telepíthetők.

(4) Az övezet építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(5) Az ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Az ipari terület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.”

6. §

A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet 44. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) 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 45 %.”

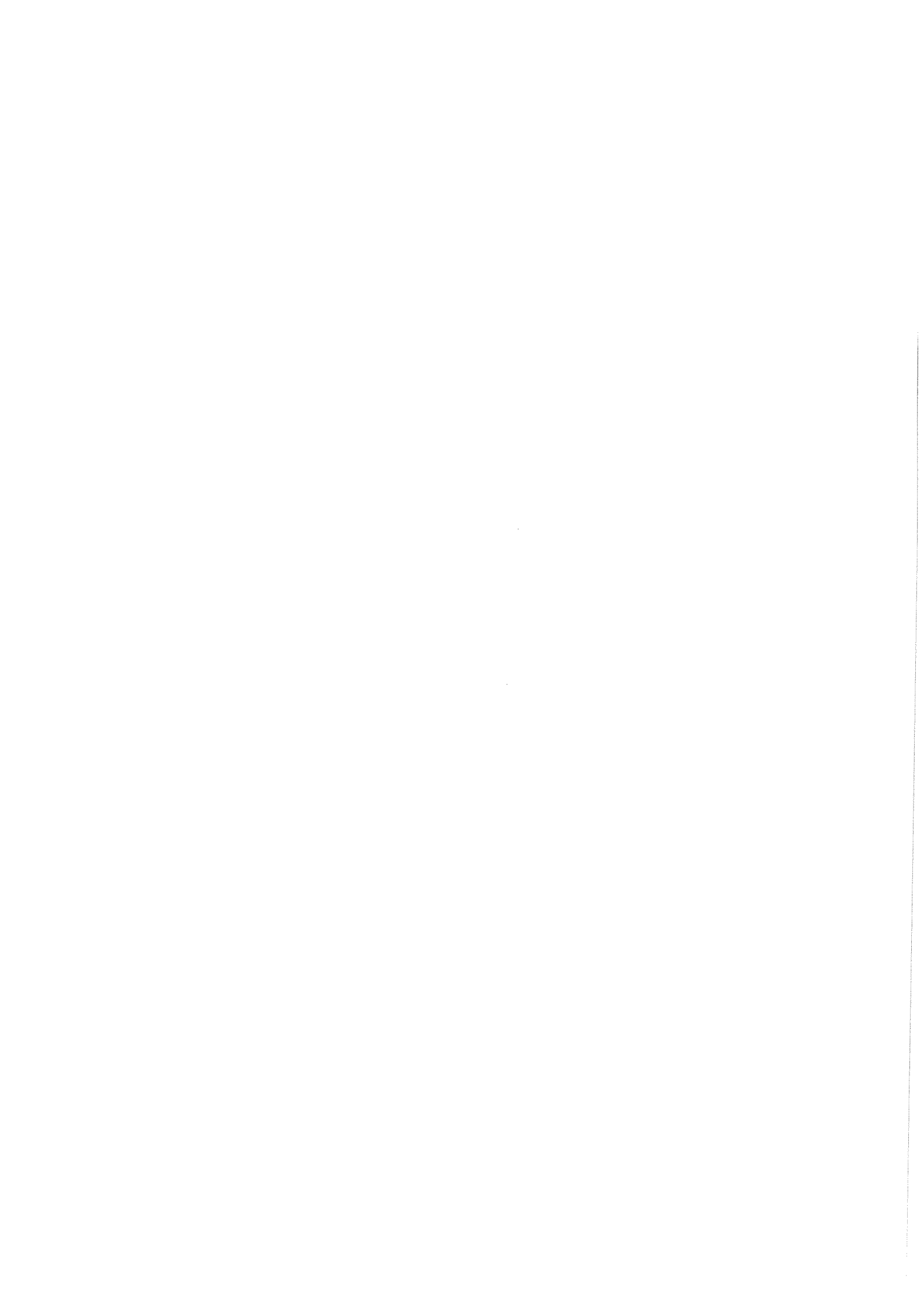
7. §

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

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 25/2019 (IX.6.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.



A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett határértékei:

A. Nagyvárosias lakóterület építési övezetei

	építési övezet jele	kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
1.	Ln	1 200	SZ	30	15,00	20

B. Kisvárosias lakóterület építési övezetei

	építési övezet jele	kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
1.	Lk	2 000	SZ	50	10,5	20

C. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

	építési övezet jele	kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
1.	Lke-1	550	O	30	6,0	50
2.	Lke-2	1 000	O	30	6,0	50
3.	Lke-3	900	SZ	30	7,5	50

D. Falusias lakóterület építési övezetei

	építési övezet jele	kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
1.	Lf-1	800	O	30	5,0	40
2.	Lf-2	2 000	O	30	5,0	40
3.	Lf-3	900	SZ	30	5,0	40

E. Településközpont terület építési övezetei

	építési övezet jele	kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
1.	Vt-1	500	Z	70	9,0	10
2.	Vt-2	600	SZ	80	9,0	10
3.	Vt-3	2000	SZ	50	10,5	20
4.	Vt-4	2000	SZ	50	15,5	20

F. Intézmény terület építési övezetei

	építési övezet jele	kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
1.	Vi-1	2 000	Z	60	10,5	20
2.	Vi-2	2 000	SZ	60	7,5	20
3.	Vi-3	2 000	O	40	7,5	40
4.	Vi-4	K (kialakult)	SZ	20	8,0	50

G. Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei

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

H. . Gazdasági ipari terület építési övezetei

	építési övezet jele	kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
1.	Gip-1	2 000	SZ	30	*7,5	40

*A legnagyobb épületmagasság a telepítendő technológia, vagy technológiai szempontból szükséges építményrészek (pl. torony, különleges adottságú csarnokrész) esetében az előírthoz képest eltérhet, a szükséges mértékig növelhető.

I. Különleges területek építési övezetei

	építési övezet jele	kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
1.	K-T	5 000	SZ	10	7,0	40
2.	K-Sp	10 000	SZ	20	7,5	40
3.	K-Mű	3 000	SZ	40	10,0	20
4.	K-Hull	6 000	SZ	20	6,0	40
5.	K-k	600	SZ	40	6,0	40
6.	K-Lő	2 000	O	20	5,0	60

Részletes indokolás

Az 1–8. §-hoz, az 1. melléklethez és a 2. melléklethez

Egy Polgárdiban működő vállalkozás magánberuházásként a meglévő telephelyén kíván gyárbővítést végrehajtani, melyhez új kereskedelmi, szolgáltató építési övezet kialakítása, valamint egy, az önkormányzat tulajdonában lévő út áthelyezése szükséges. Ezzel párhuzamosan, egy új befektető a Polgárdi 1029/8 hrsz-ú ingatlanon mobil aszfaltkeverő berendezés létesítését tervezi, valamint a létesítmény kiszolgálását segítő depónia területet kíván kialakítani, amelynek megvalósítása érdekében a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató-építési övezetet gazdasági-ipari övezetre szükséges módosítani.

Mindezek alapján, a beruházások feltételeinek kialakítása érdekében kerül sor a rendelet módosítására.

