



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

Az előterjesztés tárgya: Javaslat Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelete 10. számú módosításával kapcsolatos előkészítő döntések meghozatalára

Az előterjesztést készítette: Májer Alexandra szakügyintéző, Farádi Károly városüzemeltetési ügyintéző

Az előterjesztés a következő jogszabályokon alapul:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szól 2011. évi CLXXXIX. törvény
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelete
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2017. (V.3.) önkormányzati rendelete (SZMSZ)

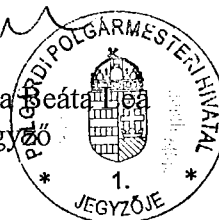
Az ülés nyilvánossága: nyilvános

Döntéshez szükséges szavazati arány: egyszerű többség

Véleményező szakbizottság: -

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Zaccaria Beáta
jegyző



ELŐTERJESZTÉS
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. május 28. napján tartandó ülésére

Javaslat Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról
szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelete 10. számú módosításával kapcsolatos
előkészítő döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

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

1. A 2698-2707 és 2713 hrsz-ú ingatlanok Lke-2-ből Lke-1 építési övezetbe történő átsorolása, esetleges út kiszabályozás a beépíthetőség javítása és egy leendő ingatlanfejlesztés megvalósíthatósága érdekében.
2. A Bethlen Gábor utcával párhuzamos leendő utca törlése a rendezési tervről.
3. A Fáy lakótelep Lke-3 kategóriájának felülvizsgálata, esetleges Lke-4 kategória létrehozása.
4. A HÉSZ módosítása a jogalkalmazás során felmerültek szerint az alábbiakban
 - az oldalkert legkisebb szélessége építési helyen mért 5 méterről egységesen 4 méterre változtatása
 - az állattartó épületek elhelyezésének szabályozása a lakócélnú ingatlanoktól mért védőtávolság növelésével, építhető állat ol méreteinek meghatározásával,
 - a 806 hrsz-ú, Táncsics utca meghosszabbítása, új út kiszabályozása, a környező ingatlanok hasznosíthatóságának és megközelíthetőségének javítása érdekében,
 - az utcafronti és a telekhatáron építendő kerítés építés szabályainak meghatározása,
 - parkoló kialakítási szabályok pontosítása
 - terepkialakítás szabályozása,
 - nyúlványos telek szabályainak módosítása.

A módosításokkal kapcsolatban a települési főépítész a határozat 1. mellékletében csatolt véleményeket adta.

Amennyiben a fenti lényegi tartalmú módosítások feltételeinek kialakítását a Képviselő-testület támogatni kívánja, először az előkészítő döntések elfogadására van szükség, a határozati javaslatban foglaltak szerint.

A fent említett módosítások közül a leendő ingatlanfejlesztést megvalósíthatósága érdekében szükséges módosítások kapcsán felmerült költségeket a kezdeményezőnek szükséges viselni, melyet a benyújtott kérelmében vállalt.

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

Polgárdi, 2025. május 22.

Tisztelettel:

Nyikos László sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének **..../2025. (.....) határozata**

Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosításáról

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) Polgárdi város helyi építési szabályzata 10. számú módosításának előkészítése körében az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a településrendezési eszközök módosítása szükséges az alábbi témákban:
 - 1.1. A 2698-2707 és 2713 hrsz-ú ingatlanok Lke-2-ből Lke-1 építési övezetbe történő átsorolása, esetleges út kiszabályozás a beépíthetőség javítása és egy leendő ingatlanfejlesztés megvalósíthatósága érdekében.
 - 1.2. A Bethlen Gábor utcával párhuzamos leendő utca törlése a rendezési tervről.
 - 1.3. A Fáy lakótelep Lke-3 kategóriájának felülvizsgálata, esetleges Lke-4 kategória létrehozása.
 - 1.4. A HÉSZ módosítása a jogalkalmazás során felmerültek szerint az alábbiakban
 - a) az oldalkert legkisebb szélessége építési helyen mért 5 méterről egységesen 4 méterre változtatása
 - b) az állattartó épületek elhelyezésének szabályozása a lakócélu ingatlanoktól mért védőtávolság növelésével, építhető állat ol méreteinek meghatározásával,
 - c) a 806 hrsz-ú, Táncsics utca meghosszabbítása, új út kiszabályozása, a környező ingatlanok hasznosíthatóságának és megközelíthetőségének javítása érdekében,
 - d) az utcafronti és a telekhatáron építendő kerítés építés szabályainak meghatározása,
 - e) parkolókialakítási szabályok pontosítása
 - f) terepkialakítás szabályozása,
 - g) nyúlványos telek szabályainak módosítása.
2. A Képviselő-testület elfogadja a határozat 1. mellékletét képző települési főépítész által készített feljegyzést az alátámasztó javaslat tartalmáról.
3. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök – helyi építési szabályzat és településrendezési terv – 1. és 2. pont szerinti módosítását rendeli el, azzal a feltétellel, hogy a leendő ingatlanfejlesztés megvalósíthatósága kapcsán felmerülő valamennyi költséget az ügyben érintett kérelmező viseli.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 3. pontban foglaltak végrehajtása érdekében teljeskörűen eljárjon, azzal kapcsolatban valamennyi szükséges intézkedést és nyilatkozatot megtegyen, és a településtervezési szerződést aláírja.

Határidő: azonnal

Felelős: Nyikos László polgármester

FELJEGYZÉS

Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére

A Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv) 10. módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározásához

Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testülete módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközöket.

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárással történik.

A Korm.R. 7. § (7) bekezdés b) pontja értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a települési főépítész határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésében.

A megalapozó vizsgálatot a Korm.R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatot az Korm.R. 2. mellékletének figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

I. Előzmények

1. Tervi előzmények ismertetése
2. Tervezési területek ismertetése, lehatárolása
3. Terv módosításának egyeztetése

II. Megalapozó vizsgálat az egyes tervezési területre vonatkozóan

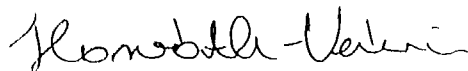
1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
2. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
3. A táji és természeti adottságok vizsgálata
4. Közlekedés, közművesítés vizsgálata

III. Alátámasztó javaslat az egyes tervezési területre vonatkozóan

1. Változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefoglalása
2. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
3. Tájrendezési javaslat, a biológiai aktivitásérték számítás szükségessége
4. Közlekedési és közműfejlesztési javaslat
5. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

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

Polgárdi, 2025. május 22.



Horváth-Verécsi Csinszka Ajándék
települési főépítész

