

Polgárdi önkormányzati főépítész feljegyzése
Polgárdi Város Főépítésze

FELJEGYZÉS

Polgárdi Város településrendezési terv módosítását alátámasztó javaslat a tartalmi követelményeiről

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

1.számú módosítás

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

2. számú módosítás

1029/8 hrsz-ú ingatlan.

3. számú módosítás

Polgárdi település egész területe.

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

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

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

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

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

I. Előzmények valamennyi tervezési területre vonatkozóan

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

II. Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tervezési területenként

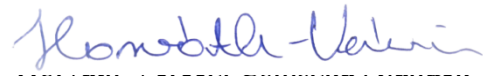
1. Településszerkezeti összefüggések, területhasználat
2. Településrendezési előírások vizsgálata
3. Közműellátás vizsgálata
4. A változtatások célja és várható hatása

III. Alátámasztó munkarész valamennyi tervezési területre

1. Régészet, örökség védelem
2. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

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

Polgárdi, 2024. február 20.

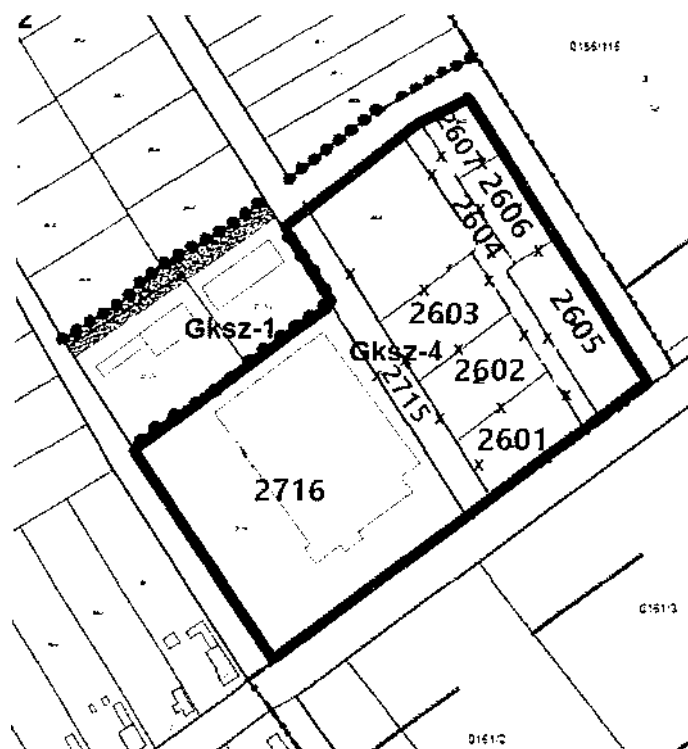


megbízott főépítész

Melléklet

1. számú módosítás

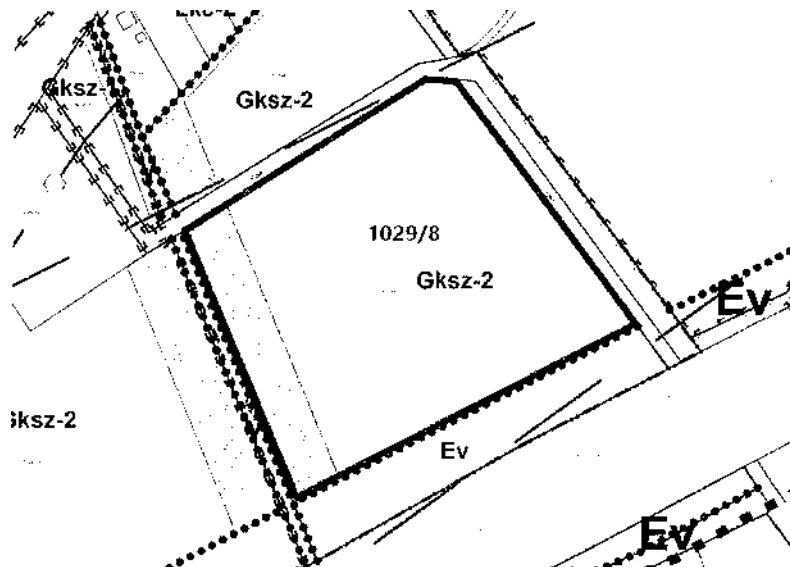
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2024. (I.30.) határozatában a MANN+HUMMEL Kft. (8154 Polgárdi, Jack Filter telep 1.) Kezdeményező tervezett fejlesztéséhez kapcsolódóan **döntött Polgárdi Város településrendezési eszközeinek módosításáról.**
- A Képviselő-testület megismerte és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



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

2. számú módosítás

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



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

3. számú módosítás

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

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