

Tájékoztató

Polgárdi településrendezési eszközök 10. módosítása során a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározásához

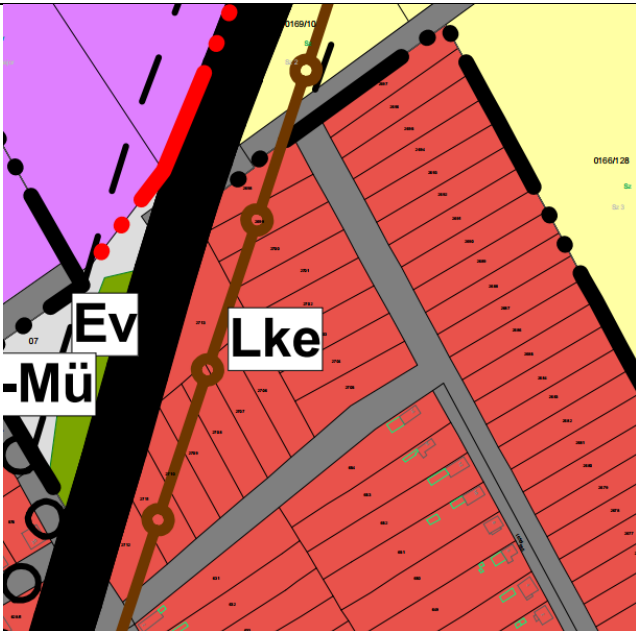
Polgárdi Város Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról határozott.
A módosítási pontok a következők a 68/2025. (V.28.) határozat alapján:

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;
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 lakócélú ingatlanoktól mért védőtávolság növelésével, építhető állatól 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,
 - parkolókialakítási szabályok pontosítása
 - terepkialakítás szabályozása,
 - nyúlványos telek szabályainak módosítása.

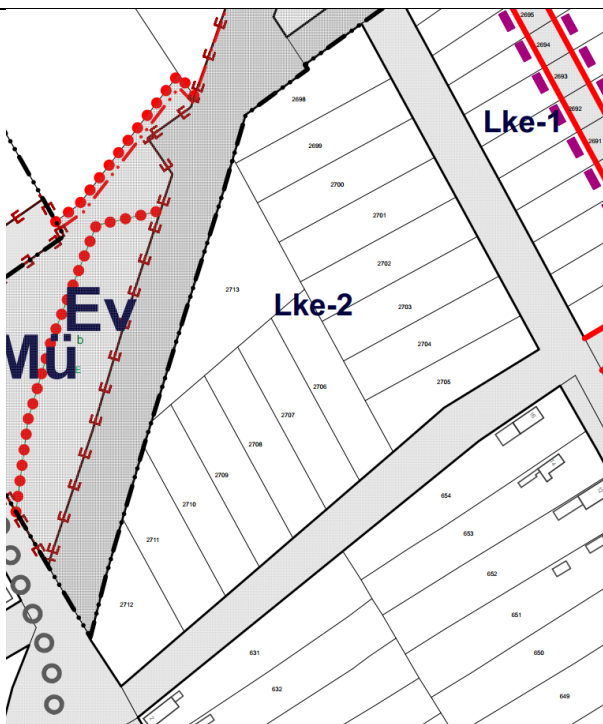
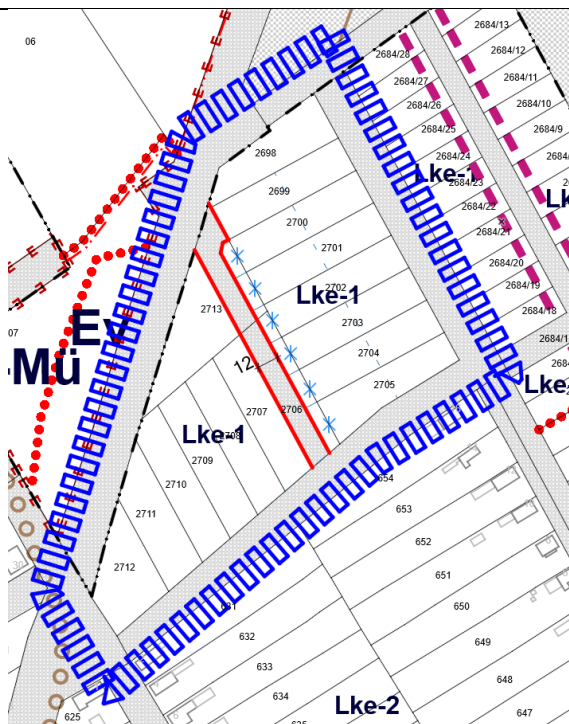
A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően végzi.

A tervezett módosítások összefoglalója tervezési területenként:

1. A 2698-2707 és 2713 hrsz-ú ingatlanok Lke-2-ből Lke-1 építési övezetbe történő átsorolása

	A TSZT nem változik
Hatályos településszerkezeti terv	

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik. A területet érintő változások az alábbiak:

	
hatályos szabályozási terv részlet	módosított szabályozási terv részlet

Polgárdi hatályos településrendezési eszközei kertvárosias lakóterületként tartalmazzák 2698-2707 és 2713 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területét

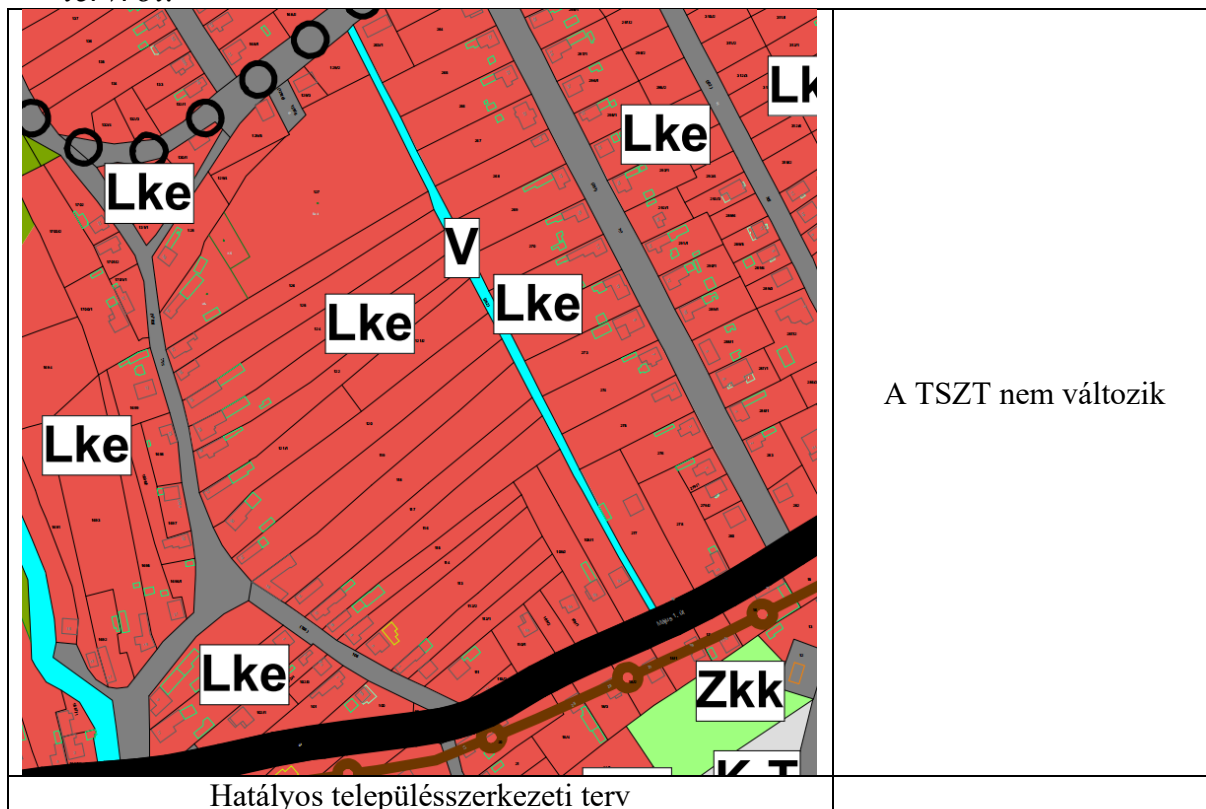
Annak érdekében, hogy a területen több építési telek legyen kialakítható, az önkormányzat arról döntött, hogy a telektömb területe Lke-2 építési övezet helyett Lke-1 jelű építési övezet legyen.

A szabályozási terven egy 12 m széles feltárási út kiszabályozása is történik, melynek végén forduló létesül.

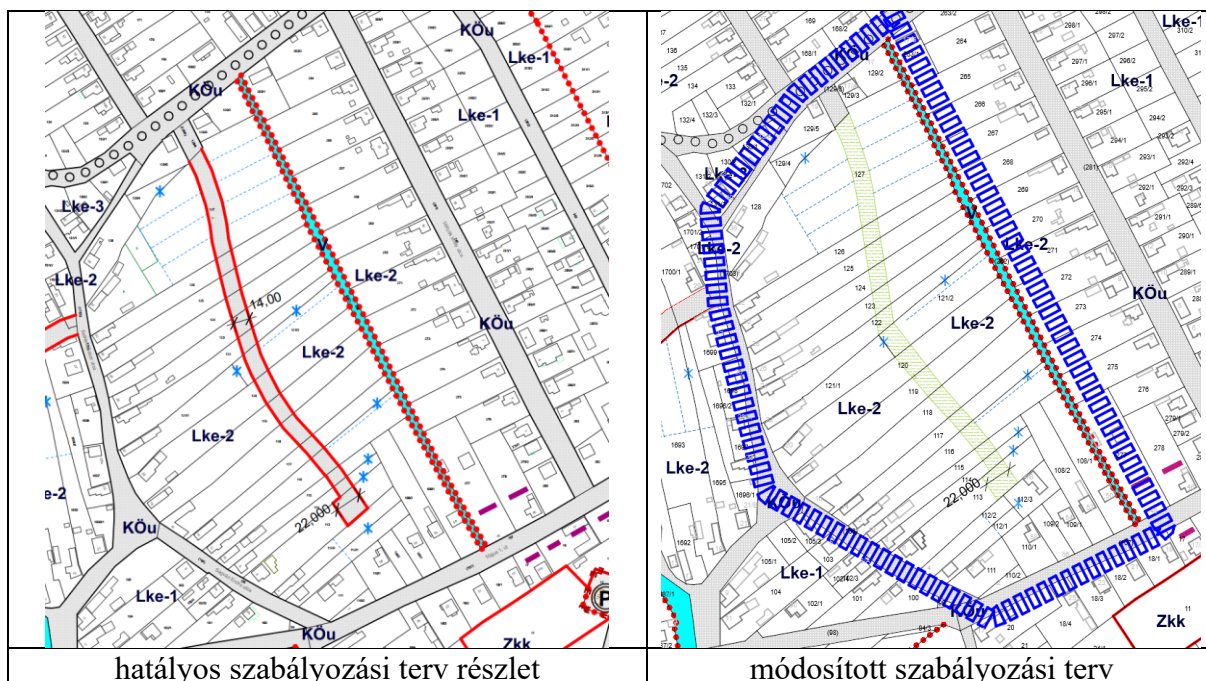
A változások összegzése:

- Településszerkezeti terv: nem változik
- HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven az ingatlanok területe Lke-1 építési övezetbe kerül, a HÉSZ normaszövege nem változik.

2. A Bethlen Gábor utcával párhuzamos leendő utca törlése a rendezési tervről.



Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.



Polgárdi hatályos településrendezési eszközei kertvárosias lakóterületként tartalmazzák a Bethlen Gábor – Erkel Ferenc – Mátyás király – Május 1. utcák által határolt telektömb területét.

A hatályos szabályozási terv tartalmaz egy feltáró út kiszabályozást a tömbbelső feltárása céljából.

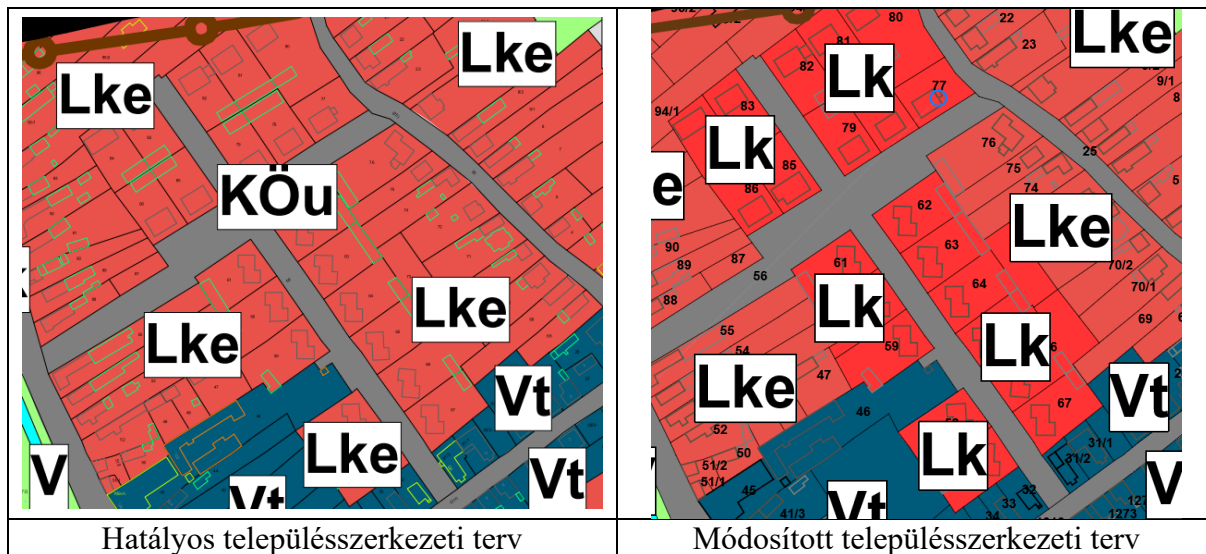
Az önkormányzat az ingatlan tulajdonosok kezdeményezésére úgy döntött, hogy a tervezett feltáró út kötelező szabályozási vonalát törli a tervről. Annak érdekében, hogy a tömbfeltárás lehetősége elépítésekkel ne lehetetlenüljön el véglegesen, „út céljára fenntartott terület” szabályozási elemet szerepeltetünk egy feltáró út helyén. Az út céljára fenntartott területen és attól 5-5 méter távolságban épületet elhelyezni nem lehet.

A változások összegzése:

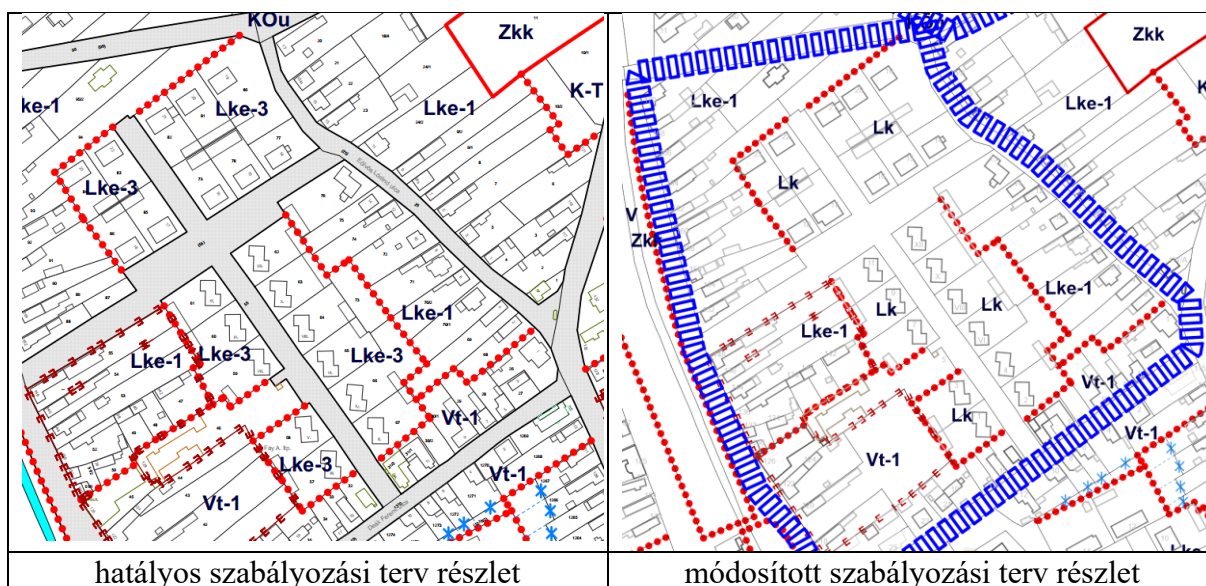
- Településszerkezeti terv: nem változik
- HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási a kötelező szabályozási vonallal kiszabályozott feltáró út helyett út céljára fenntartott terület jelölése történik.

A HÉSZ kiegészül azzal a rendelkezéssel, hogy az út céljára fenntartott területen és attól 5-5 m távolságban épületet elhelyezni nem lehet.

3. A Fáy lakótelep Lke-3 kategóriájának felülvizsgálata



Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik. A területet érintő változások az alábbiak:



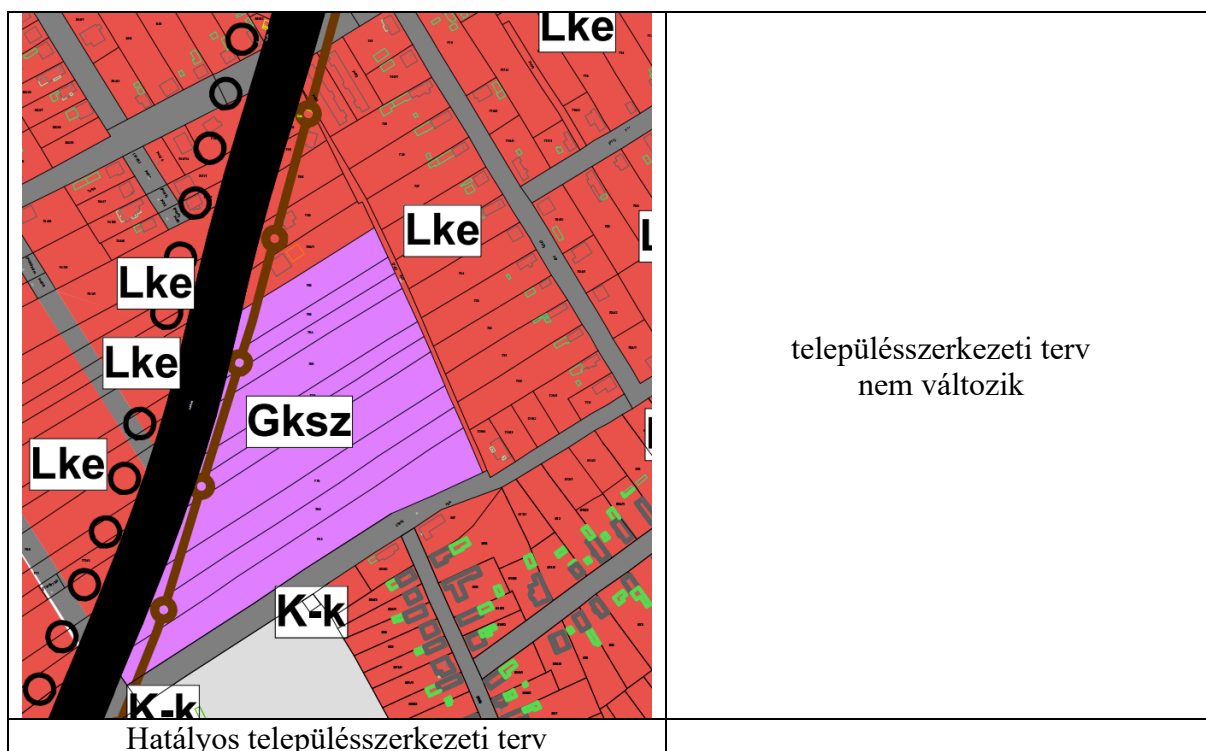
Polgárdi hatályos településrendezési eszközei kertvárosias lakóterületként tartalmazzák a Fáy András lakótelep építési telkeit.

A telkek nagy része az Lke-1 építési övezeti előírások szerint túlépített. A terület több lakásos társasházakkal beépített, ezért területfelhasználása is a kisvárosias lakóterületnek felel meg.

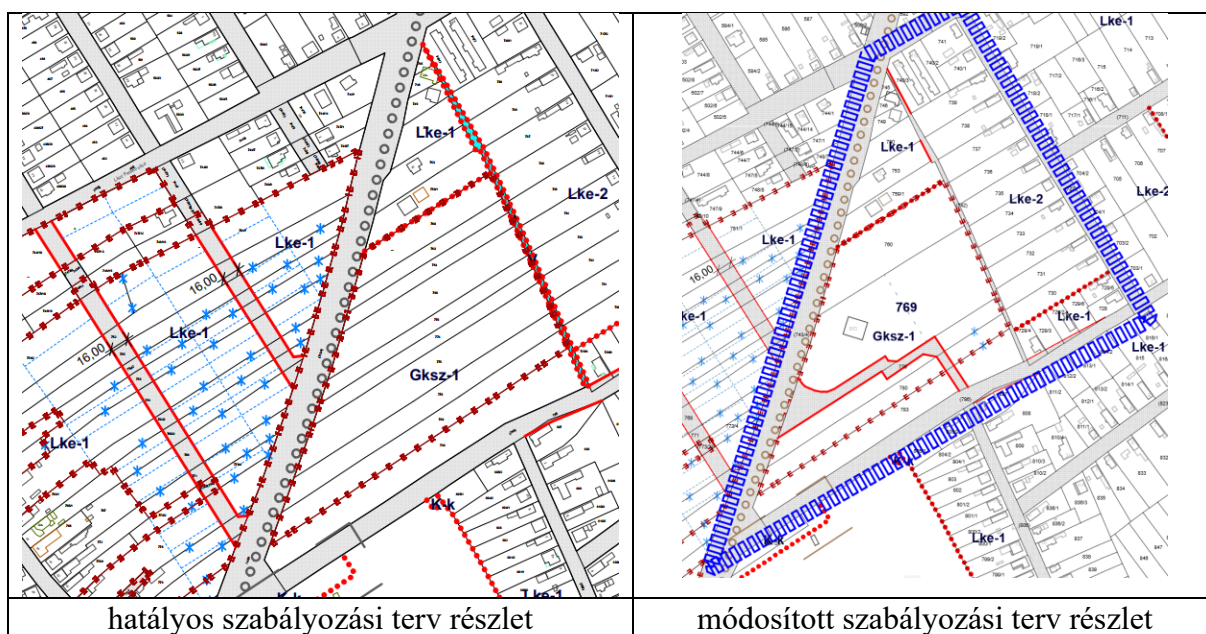
A változások összessége:

- Településszerkezeti terv: kisvárosias lakóterület kijelölés történik
- HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven az ingatlanok területe Lk építési övezetbe kerül. A HÉSZ normaszövege kiegészül azzal, hogy kisvárosias építési övezetben a hátsókert legkisebb méretén belül elhelyezhető valamennyi melléképítmény, nyárikonyha, gépkocsi tároló és kerti szerszámtároló.

4. A 806 hrsz-ú, Táncsics utca meghosszabbítása, új út kiszabályozása, a környező ingatlanok hasznosíthatóságának és megközelíthetőségének javítása érdekében



Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik. A területet érintő változások az alábbiak:



Polgárdi hatályos településrendezési eszközei kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként tartalmazzák a módosítással érintett ingatlanokat.

A 769 hrsz-ú ingatlanon élelemiszer áruház épület, melynek bővítése is tervezett. A 7. számú főútról a megépült áruház kanyarodó sávval megközelíthető, az új útsatlakozás kiépítése lehetővé teszi, hogy önkormányzati közutat szabályozzon ki a 769 hrsz-ú ingatlanon, melyet a 786 hrsz-ú közútra kicsatlakoztatna a Táncsics utca meghosszabbításaként. Az adottságok miatt tört vonalvezetéssel kialakuló út a telkek megközelítésére és az átmenő forgalom csillapítására is alkalmas.

A változások összegzése:

- Településszerkezeti terv: nem változik
- HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven a tervezett feltáró út kiszabályozása történik. Az önkormányzati kezelésű 749 hrsz-ú árokként nem használt ingatlan közlekedési terület lesz.

5.HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása.

3.1 Az oldalkert legkisebb méretének meghatározása

A HÉSZ 21. § (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertjének legkisebb mérete 4 méter.

3.2 Állattartó építmények elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása

A HÉSZ állattartó építményekre vonatkozó előírásai az alábbiak szerint módosulnak:

7.§ (1) Állattartó építményt és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 25 m-nél távolabb kell elhelyezni

(2) Állattartó építmény és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszerár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

(3) Állattartó építmény a felszíni vizek partételtől számított 50 méteren belül nem létesíthető.

(4) Nagylétszámú állattartó telep a város területén nem létesíthető.

3.3 kerítések szabályozása

A HÉSZ kiegészül a 20/A §-al

„20/A.§ (1) A kerítés létesítésére vonatkozóan a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni a (2)-(4) bekezdés szerinti kiegészítéssel.

(2) Közterület felőli kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet, melynek lábazata sehol nem haladhatja meg a közterület terepszintjétől mért 80 cm-es magasságot, a teljes felületnek legalább 1/3 arányban áttört kivitelűnek kell lennie.

(3) A kerítés kapuja közterület felé nem nyílnak.

(4) Az egyéb, nem közterület felé néző telekhatárokon létesítendő kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet. Tömör kerítés csak oldalhatáron álló beépítés esetén és csak azon az oldalhatáron létesíthető, melyen a főépület áll, vagy melyhez az építési hely csatlakozik.”

3.4 Parkoló kialakítási szabályok pontosítása

A HÉSZ kiegészül a 20/B §-al:

„20/B.§ (1) A járművek elhelyezésére vonatkozóan a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni a (2) bekezdés szerinti kiegészítéssel.

(2) Egyes területek építési övezeteiben a nem lakó rendeltetés esetén az (1) bekezdés szerint meghatározott várakozóhelyek számának 70%-a közterületen is biztosítható, amennyiben az önkormányzat ehhez hozzájárul és kijelöli a járművek elhelyezésére szolgáló területet.

3.5 Terepkialakítás szabályozása

A HÉSZ kiegészül a 20/C §-al

„(1) A járművek elhelyezésére vonatkozóan a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni a (2) bekezdés szerinti kiegészítéssel.

(2) A telek természetes terepszintjét építési helyen kívül csak a megközelítés és csapadékvíz-elvezetés biztosítása érdekében lehet. A terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest legfeljebb 50 cm-el térhet el a telken keletkező csapadékvíz saját telekre történő visszavezetése mellett.

3.6 nyúlványos telek szabályainak módosítása

A HÉSZ 15. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép

„(2) A nyúlványos telekre és a visszamaradó telekre vonatkozóan a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni azzal, hogy település közigazgatási területén nyúlványos telek csak a kertes mezőgazdasági területeken alakítható ki.”

Tájékoztató a környezeti hatásokról

Előzetesen megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosításai a környezetre káros hatással nem lesznek, ezért a módosításokra vonatkozóan egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti külön környezeti értékelés nem készül. A környezeti vizsgálati eljárásban történő környezeti értékelés készítését az önkormányzat, mint a terv kidolgozója előzetesen nem tartja szükségesnek.

A fenti tájékoztatás mellett kérem véleményüket a tekintetben, hogy a módosítás következtében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához az alábbiakat kell figyelembe venni.

A tervezett módosítás során a már beépítésre szánt területbe sorolt településrészen belül építési övezet változás, közlekedési terület kiszabályozásának változása és HÉSZ módosítás történik az 10. módosítás során, ezért a HÉSZ normaszövege és a belterületi szabályozási terv is változik.

A tervezett változtatások következtében lehetővé váló tevékenységek nem befolyásolnak más tervet vagy nincsenek hatással másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására.

A tervezett változtatások nem vonatkoznak olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak.

Nincs jelentőségük a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

A várható környezeti hatások

- a) a módosítások települési térségen belül településszerkezeti változással is járnak;
- b) a tervmódosítás célja a tervezési területeken megvalósítandó tervezett fejlesztések lehetővé tétele, illetve az egyértelműbb jogértelmezés biztosítása a fentebb részletezettek szerint;
- c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága és a fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik a módosítás során;
- d) a várható környezeti hatások
 - da) időtartama a terv időtávlatában véglegesnek mondható, azok nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást;
 - db) az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják;
 - dc) területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érintik a módosítások.

Székesfehérvár, 2025. november



Bodó Beáta
településtervező