Fehér VÁRtervező Kft.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.
tel.: +36 70/385 0133
e-mail: feterv@feterv.hu



POLGÁRDI

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Tervező:
Fehér Vártervező Kft
Székesfehérvár, Rába u. 22.

2026. október

POLGÁRDI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ



Megrendelő:
VERTIKAL Group Nyrt.

Településtervezés: **Ertl Antal** – településmérnök
településtervező TT 07-0075

Építész: **Sárközi Lajos** – okl. építészmérnök
É 07-0062

Víziközmű tervező: **Török Tibor** – okl. építőmérnök
VZ-TEL - 07-0169

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS *3*

II. ELŐZMÉNYEK *4*

1. ELŐZETES TERVEK ÉS A TERÜLET BEÉPÜLÉSÉNEK FOLYAMATA 4

2. ÖNKORMÁNYZATI ELVI DÖNTÉS 5

3. A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK JOGSZABÁLYI HÁTTERE - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS 5

III. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV *8*

1. POLGÁRDI BATTHYÁNY UTCA, VERTIKAL SZÉKHELY 8

1.1 A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása 8

1.2 Településrendezési előírások vizsgálata 10

1.3 A tervezési terület – településképi szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége 12

1.4 Közműellátás vizsgálata 14

1.5 A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása 14

1.6 A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések 16

1.7 Közlekedés 16

1.8 Humáninfrastruktúra 17

1.9 A javasolt módosítás környezetei hatásai és követelményei 17

1.10 A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója 18

1.11 Beépítési és környezetalakítási terv, látványterv 18

3. ÖSSZHANG IGAZOLÁS AZ ELJ.R. 56/A. § (2) BEK. SZERINTI ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT MEGALAPOZÁSÁHOZ 18

I. BEVEZETÉS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTŐJE

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 92. § (3) bekezdése értelmében a telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni.

A jelen Telepítési tanulmánytervet (továbbiakban: TTT) a Fehér Vártervező Kft. településtervezési jogosultsággal rendelkező tervezője készítette el.

FEJLESZTŐI ADATSZOLGÁLTATÁS

A jelen TTT készíttetője a **VERTIKAL Group Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1113 Budapest, Nagyszőlős utca 11-15.), mint a kérelemmel érintett** ingatlanokkal rendelkezni jogosult (továbbiakban: Kérelmező).

Kérelmező két területen kezdeményezi jelen telepítési tanulmányterv benyújtásával a hatályos településrendezési eszközök módosítását **Polgárdi Batthyány utca, Vertikal székhely területén**

Polgárdi Város Önkormányzata előzetesen nem zárkózott el a kéréstől, azonban a három oldalú településrendezési szerződés megkötéséhez telepítési tanulmányterv benyújtását kérte. Ennek megalapozásához készül jelen Telepítési tanulmányterv.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

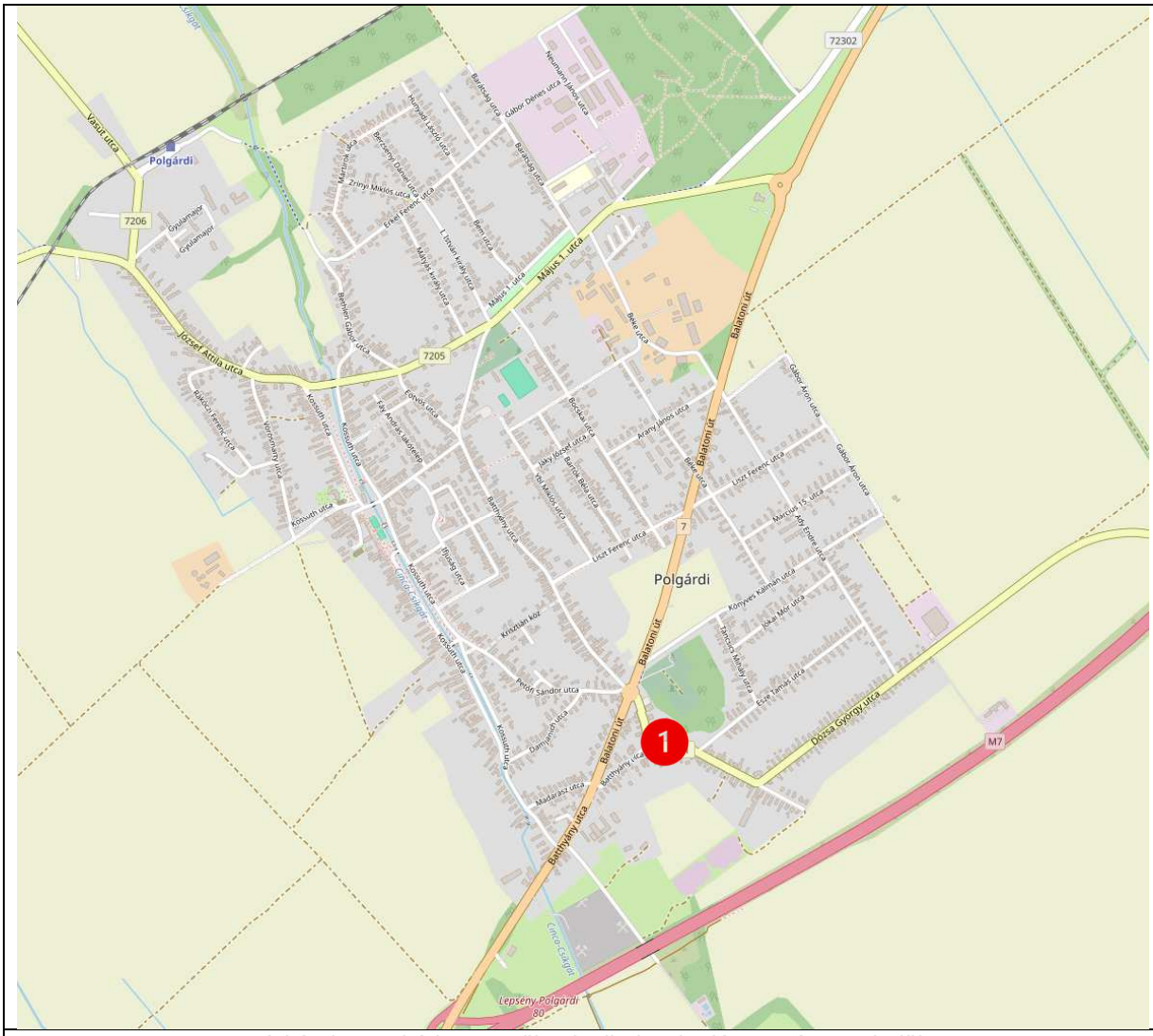
II. ELŐZMÉNYEK

1. Előzetes tervek és a terület beépülésének folyamata

A képviselőtestület a 155/2019.(VIII.28.) határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet. A határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti tervlap módosul a tervezési területekkel érintett telektömbök területén. A 25/2019.(IX.6.) számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és a belterületi szabályozási tervlap módosulnak.
A hatályos településrendezési eszközök módosítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (1) bekezdés értelmében az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapotának II. fejezete és 1. számú mellékletének figyelembevételével történik.

Az OTÉK 7. § (2) bekezdése értelmében: „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 tervezett módosítás során fenti jogszabályi előírást figyelembe kell venni és olyan módosítást kell megfogalmazni, mely az azonos helyzetben levő valamennyi ingatlanra vonatkozóan módosítja a területfelhasználást, építési övezeti besorolást és a beépítésre vonatkozó előírásokat.



A kérelemmel érintett területek elhelyezkedése a városon belül

2. Önkormányzati elvi döntés

Polgárdi Város Polgármestere és a települési főépítész Kérelmező beadványát előzetesen szóban támogatta, azonban a Képviselő-testületi előterjesztéshez a tervezett módosítások pontos bemutatását kérte.

3. A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - településrendezési szerződés

Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészíttetett ún. telepítési tanulmányterv szolgál.

E telepítési tanulmányterv Polgárdi Város Önkormányzata és Kérelmezők között megkötésre kerülő településrendezési szerződés (TRSZ) érdekében készült.
A tanulmánytervben kidolgozott szabályozási koncepció Polgárdi Város Önkormányzatának képviselő-testületi határozatában rögzített támogató döntést követően kerülhet módosításra a helyi építési szabályzat.

„2023. évi C. törvény a magyar építészetről (Méptv.)
92. § [A településrendezési szerződés]
(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél

megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.
(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).
(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy
a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.
(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg."

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Elj.R.) alábbi kivonata szerinti 19.§-a és a 7. melléklete szabályozza.

„10. A telepítési tanulmányterv
19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni
a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.
(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.
(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.
(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.
(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez
A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza
a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
a) a beépítés javaslatát,
b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
c) a zöldfelületek kialakításának módját,
d) a közlekedési és parkolási rendet,
e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti."

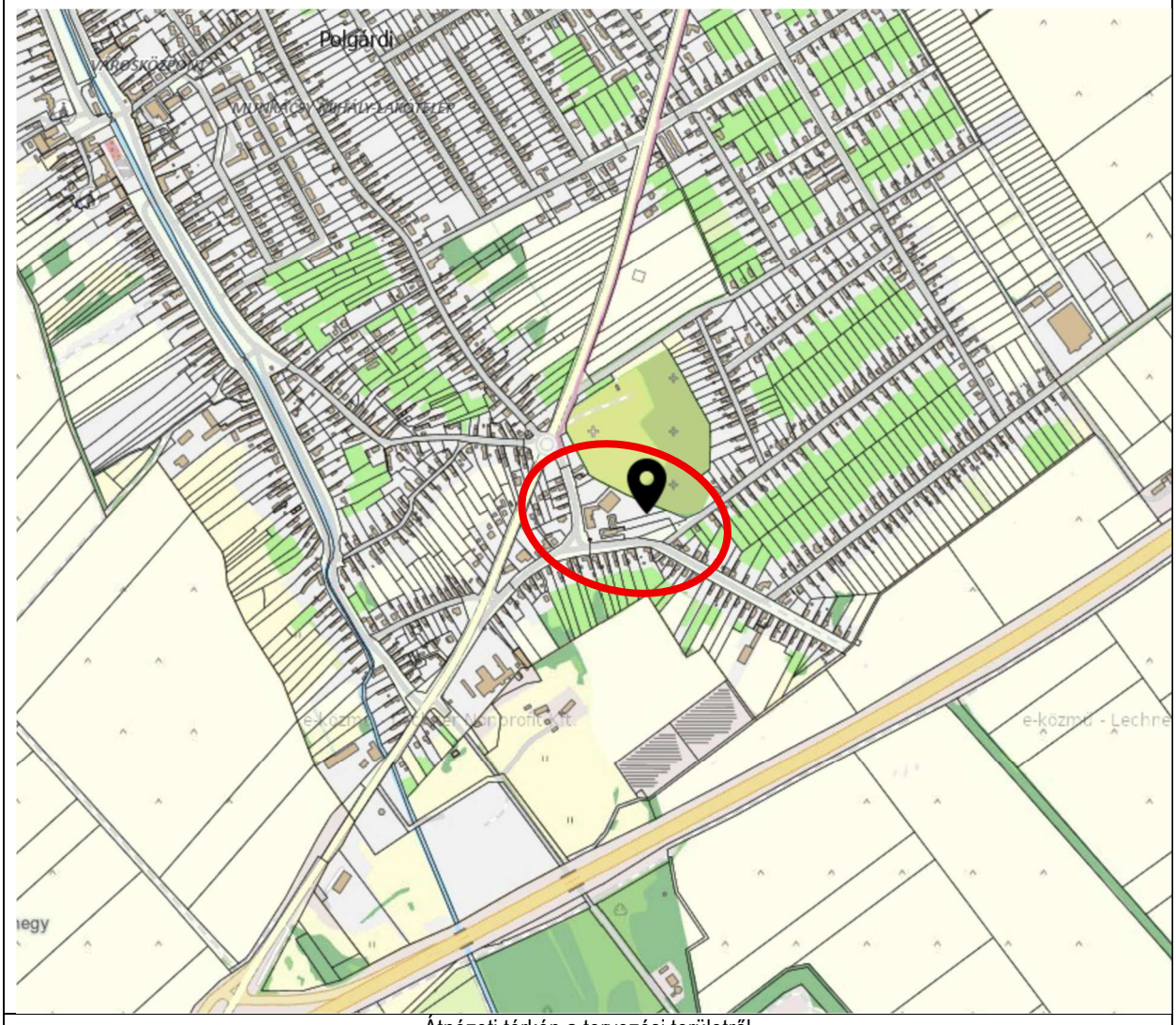
Összegezve:
Jelen telepítési tanulmányterv a Polgárdi Város Önkormányzata és Kérelmező között megkötésre kerülő településrendezési szerződés érdekében készült.

Meg kell jegyzeni, hogy 2024. október 1-től a telepítési tanulmánytervet a partnerekkel (lakosság, gazdálkodó szervezetek és civil szervezetek) is egyeztetni szükséges.

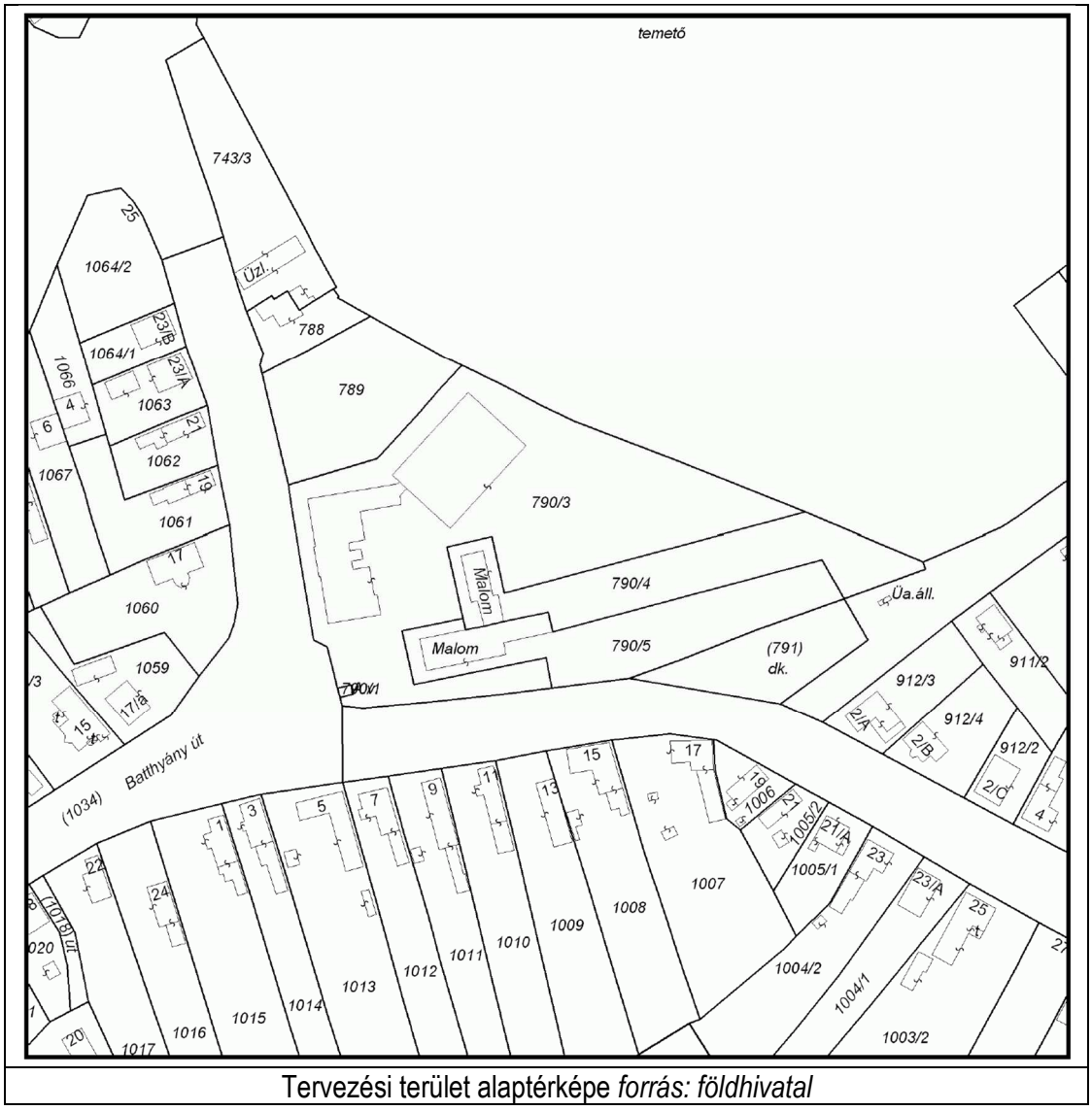
III. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Polgárdi Batthyány utca, Vertikal székhely

1.1 A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása



Átnézeti térkép a tervezési területről

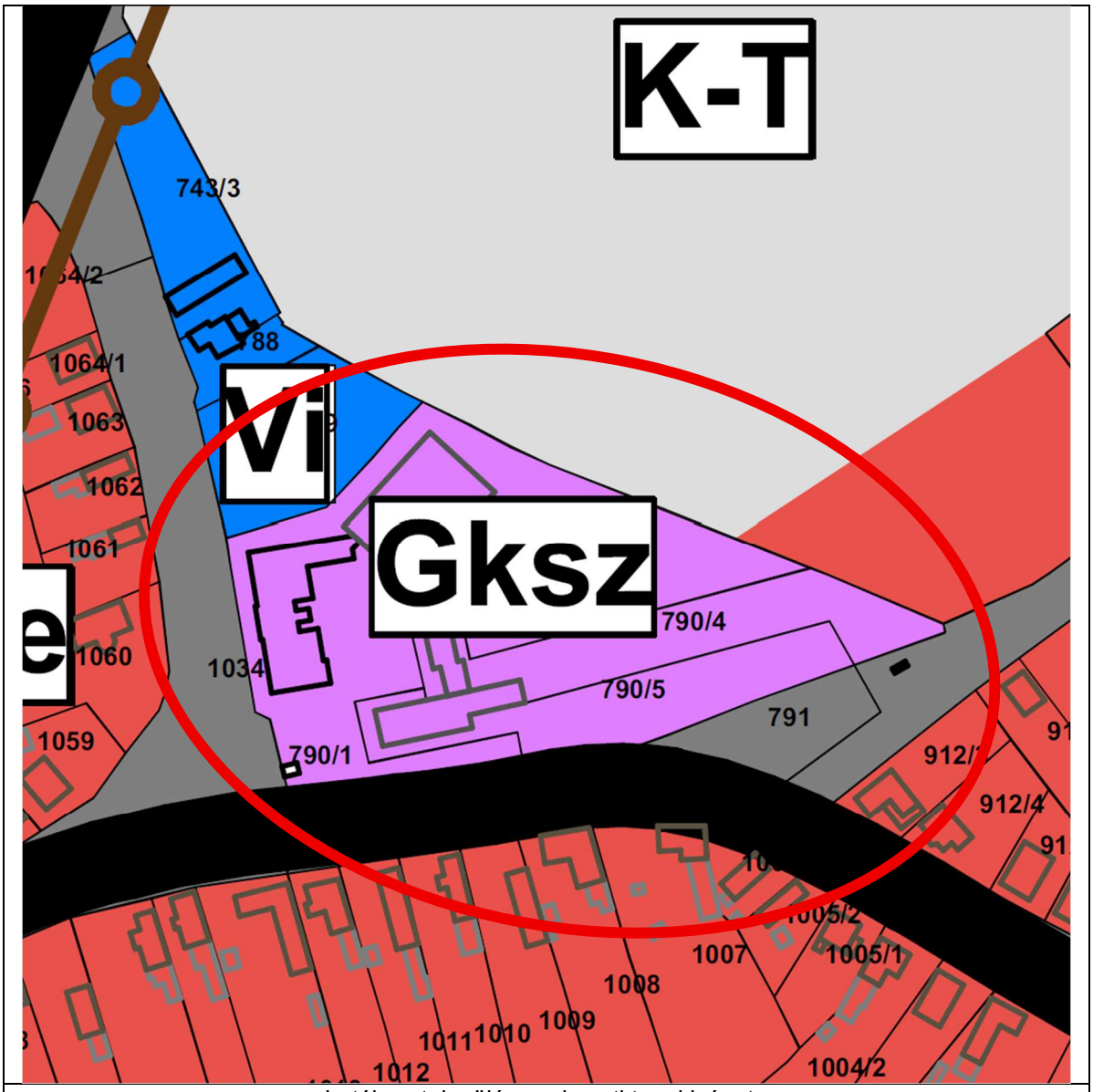


Tervezési terület alaptérképe *forrás: földhivatal*

A település belterületén, a Batthyányi utca és a Szabadság utca kereszteződésében található a Vertical székhely. A székhelyhez tartozó ingatlanok: 790/1, 790/3, 790/4, 790/5.
A területen jelenleg a Vertikál székhely épületei találhatók.

1.2 Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



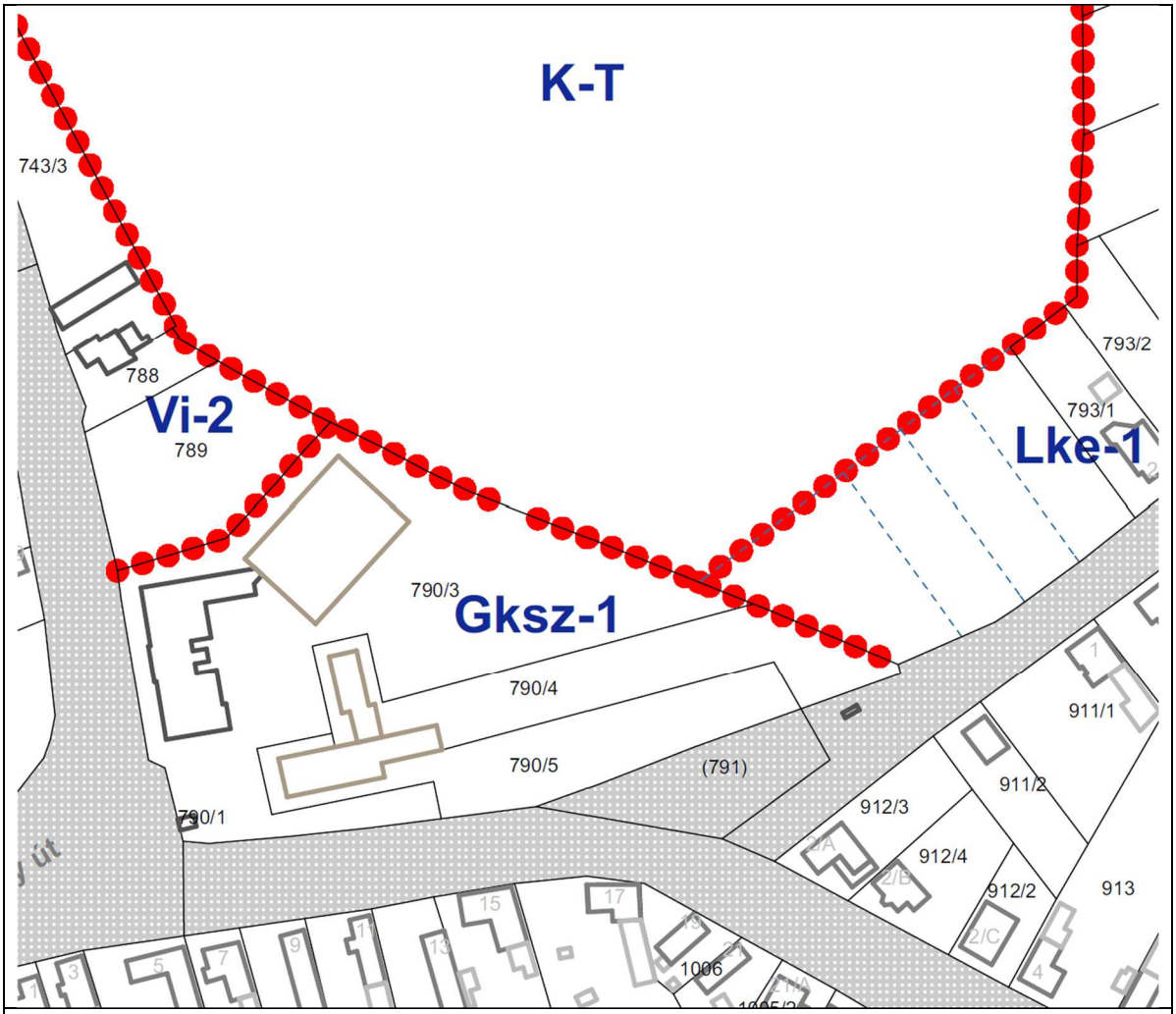
hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv az érinett ingatlanokat kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolja.
A tervezett településközpont vegyes területfelhasználás miatt a településszerkezeti terven a területfelhasználás változik, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A tervezési területet műszaki infrastruktúra hálózat, korlátozó és védőterület nem érinti.

A környező ingatlanok kertvárosiak lakóterületek. A tervezési területtől északra különleges beépítésre szánt temető terület van, északnyugatra pedig intézményi vegyes terület.

Szabályozási terv



Hatályos szabályozási terv kivágata a Kérelmező ingatlanával

A tárgyi ingatlan építési övezeti besorolása Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 25/2019.(IX.6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) alapján a kereskedelmi, szolgáltató Gksz-1 jelű építési övezet, az alábbi beépítési előírásokkal:

- a beépítési mód módja: szabadon álló
- a kialakítható legkisebb telekterület: 2000 m^2
- a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: 60%
- a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
- a legkisebb zöldfelület mértéke: 20%

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.

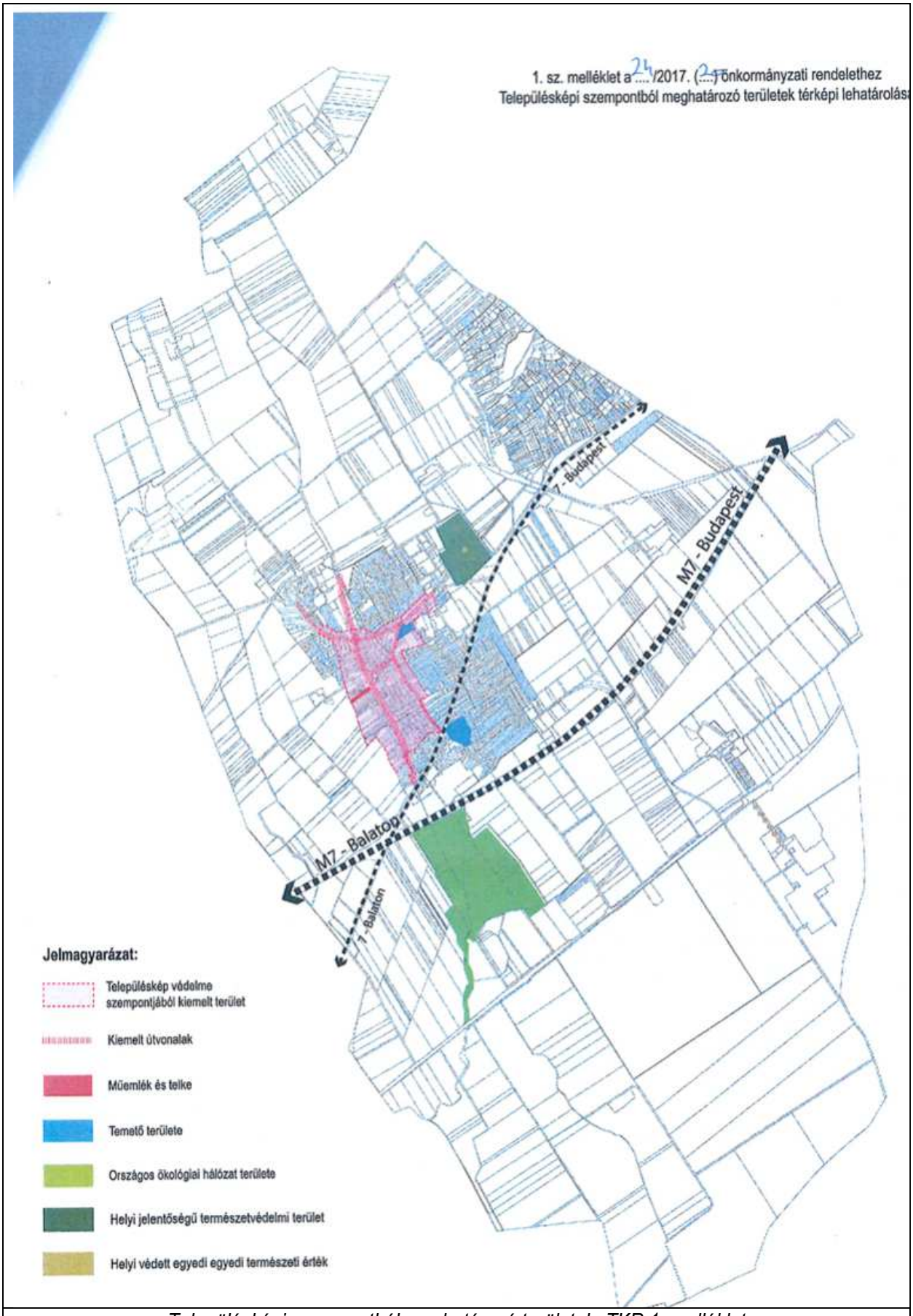
G. Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei

	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

A jelenlegi építési övezeti besorolás nem teszi lehetővé a területen többlakásos lakóépületek építését, ezért a területfelhasználás és építési övezet módosítását kezdeményezi Kérelmező.

1.3 A tervezési terület – településképi szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Polgárdi város településképi védelméről szóló 24/2017.(XII.21.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerint a telektömböt a településképi szempontból meghatározó területek nem érintik.



Településképi szempontból meghatározó területek, TKR 1. melléklet

Tulajdoni viszonyok – fejlesztési terület bemutatása

Az érintett ingatlanok a Kérelmező tulajdonában vannak.

1.4 Közműellátás vizsgálata



Közmű térkép kivágata (forrás: e-kozmu.hu)

A Batthyányi utca és a Szabadság utca érintett szakasza teljes közművesítéssel rendelkezik. A terület ivóvíz ellátására és a szennyvíz-elvezetésre vonatkozóan Török Tibor okl. építőmérnök, vízimérnöki tervező tanulmányt készített, mely a telepítési tanulmányterv 2. melléklete szerinti.

1.5 A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

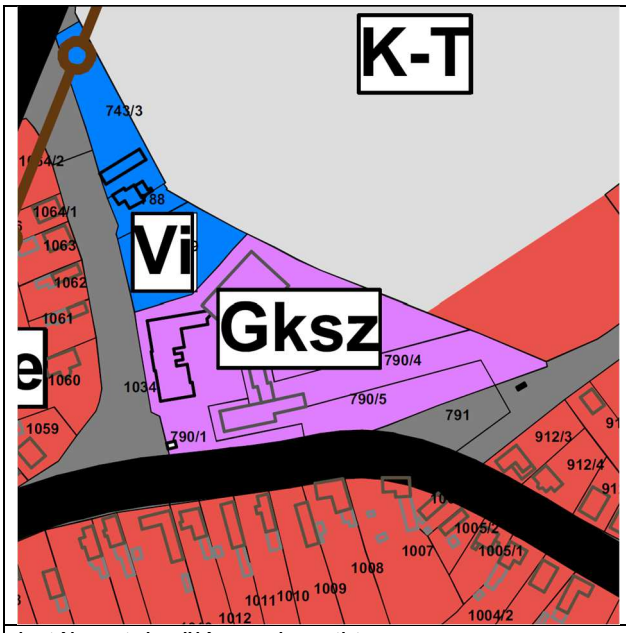
Kérelmező az 790/1, 790/3, 790/4 és 790/5 hrsz-ú ingatlanokon a meglévő épületek átalakítását és egy többlakásos lakóépület építését tervezi.

Kérelmező az érintett ingatlanokra olyan épületet szeretne építeni és olyan területhasználatot tervez, mely alapvetően a településközponti vegyes területfelhasználású ingatlanokon és építési övezetekben megengedett.

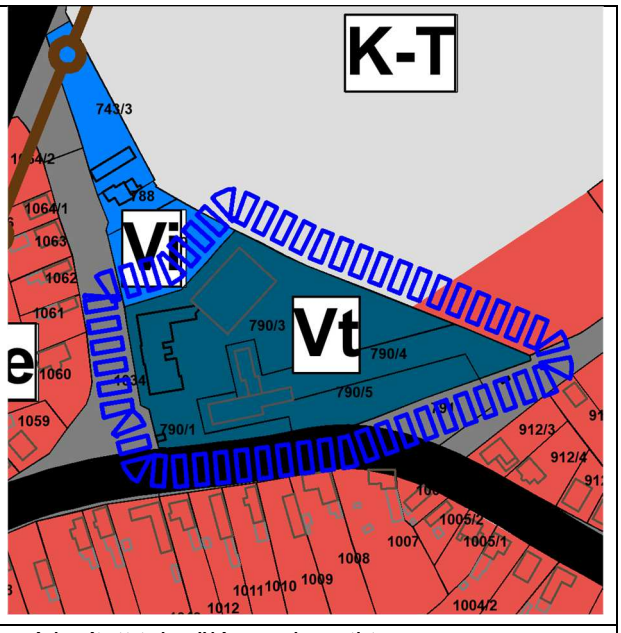
A területen lévő csarnokban a tervezett lakóépületekhez tartozó, 38 férőhelyes parkoló kialakítása tervezett. A meglévő irodák épületeiben 22-23 lakás, az új kétszintes társasházban 20-22 lakás kialakítása tervezett. A szükséges parkolók telken belül kerülnek kiépítésre.

A javasolt változtatás ismertetése:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



hatályos településszerkezeti terv

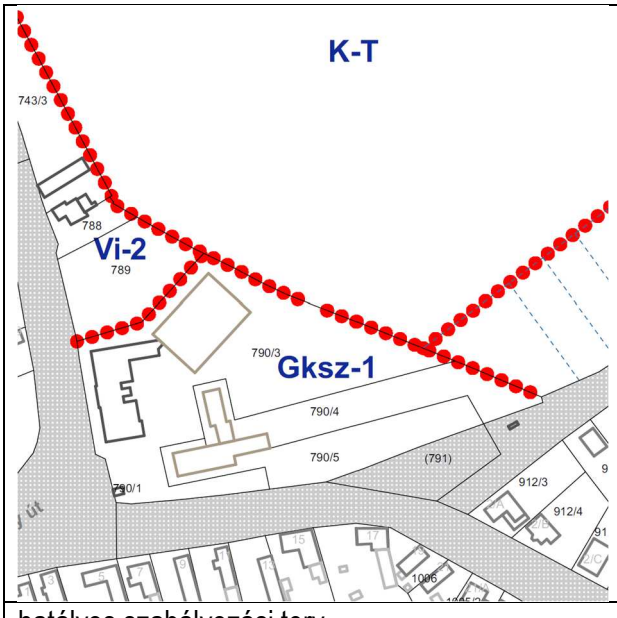


módosított településszerkezeti terv

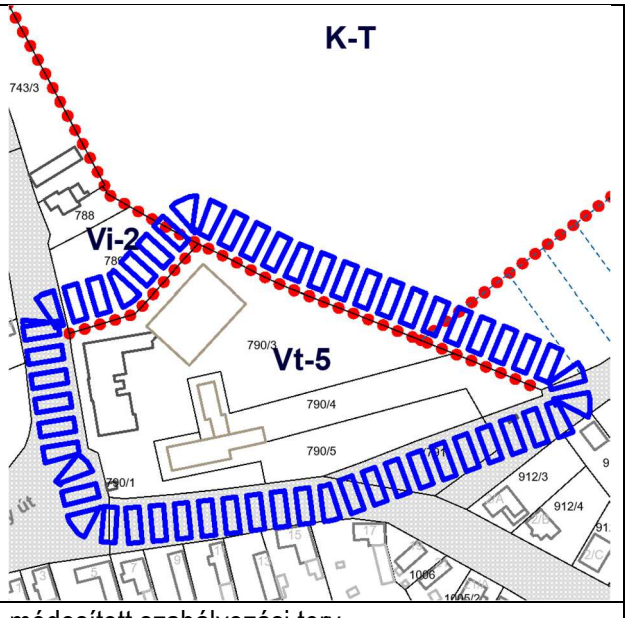
A településszerkezeti tervi módosítások:

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz
2.	**Gksz→Vt**	1,33	Gksz	Vt	790/1, 790/3, 790/4, 790/5

HÉSZ ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



hatályos szabályozási terv



módosított szabályozási terv

A szabályozási terven a 790/1, 790/3, 790/4 és 790/5 hrsz-ú ingatlanok telekcsoportját új Vt-5 építési övezetbe javasolt besorolni.

A HÉSZ 3. mellékletében a Vt-5 építési övezet beépítési paramétereit az alábbiak szerint javasolt meghatározni:

1.	A	B	C	D	E	F	G
2.	Az építési övezet jele	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható legkisebb telek-terület (m2)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A megengedett legnagyobb épület magasság (m)	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
	Településközponti vegyes területek						
	Vt-5	Sz	-	2000	40	7,5	30

HÉSZ javasolt változása:

A hatályos HÉSZ településközpont területre vonatkozóan az alábbiakat tartalmazza:
28. § *(1) Településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*
(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
a) lakó;
b) igazgatási, iroda;
c) kereskedelmi, szolgáltató;
d) szállás jellegű;
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
f) kulturális, közösségi szórakoztató
g) sport rendeltetést tartalmazhat.
(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
(4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület nem helyezhető el.
(5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.
(6) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
b) állatól, állatkifutó;
c) trágyatároló, komposztáló;
d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
e) építménynek minősülő antennaszerkezet.
(7) A településközpont terület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

A tervezett beruházás megfelel a hatályos HÉSZ településközponti vegyes övezetekre vonatkozó megállapításainak. A HÉSZ normaszövegének módosítása nem szükséges.

Az új Vt-5 építési övezet miatt a szabályozási terv, illetve a 3. melléklet módosítása szükséges.

1.6 A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

A terület ivóvíz ellátására és a szennyvíz-elvezetésre vonatkozóan Török Tibor okl. építőmérnök, vízimérnöki tervező tanulmányt készített, mely a telepítési tanulmányterv 2. melléklete szerinti.

1.7 Közlekedés

A Batthyányi utca és a Szabadság utca mint önkormányzati közúti közlekedési terület, megfelelő szabályozási szélességgel kialakított, szabályozása nem szükséges.

Parkolás: az építési telkeken a rendeltetéshez tartozó parkolókat építési telken belül kell kialakítani.

1.8 Humáninfrastruktúra

A kialakuló társasházakban 42-45 új lakó rendeltetési egység kialakítása tervezett.

A kialakuló társasházakban 45 új lakó rendeltetési egység kialakítása tervezett.
Polgárdi népessége 2024. január 1-én a KSH szerint 6621 fő, a lakásállomány 2432 db.
Ebből következően lakásonként átlagosan 2,72 fő lakossal kell számolni.

A 45 lakás létesítése tehát 122 fő lakónépesség növekedéssel jár.

A népesség növekedésének humán-infrastruktúra igénye az alábbi:

Oktatási intézmény igény számítás (alapellátás)	**Normatíva szerint szükséges arány**	**Szabályozási terv szerint**	**Megállapítás** (rendelkezésre áll/fejlesztendő)
		Új lakóterületek (122 fő)	
Bölcsőde	20 férőhely/ 1000 fő	+2,44 férőhely	fejlesztendő
Óvoda	40 férőhely/ 1000 fő	+ 4,88 férőhely (3 korcsoportban)	rendelkezésre áll
Általános iskola	4 terem/ 1000 fő	+0,48 terem (8 évfolyamra elosztva)	rendelkezésre áll
Házi orvosi rendelő	0,43 orvos munkahely/ 1000 fő	+0,05 orvosi munkahely	rendelkezésre áll
Gyermek szakorvosi rendelő	0,5 orvos munkahely/ 1000 fő	+0,06 gyermekorvosi munkahely	konkrét igények alapján fejlesztendő

Az alábbiakban bemutatásra kerülő humáninfrastruktúra vizsgálat és a fenti táblázat kimutatása alapján megállapítható, hogy a fejlesztők tulajdonában lévő telkekre vonatkozó fejlesztés során jelentkező humáninfrastruktúra igényei kisrészben a meglévő intézményekben, illetve azok bővítésével biztosíthatók. Mindemellett meg kell jegyezni, hogy az ideköltöző lakosság részben ingázni fog, és munkahelye a megyeszékhelyen, illetve a környező településeken lesz, ebben az esetben előfordulhat, hogy az ingázó munkavállaló gyermekét is ezen települések intézményeiben kívánja elhelyezni.

1.9 A javasolt módosítás környezetei hatásai és követelményei

2.9.1 A javasolt módosítás változásának várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
A javasolt változtatás a környezetre káros hatással nem lesz. A tervezett területfelhasználás és építési övezet olyan rendeltetési egységek létesítését teszi lehetővé, mely nem jár környezeti terheléssel.

2.9.2 Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló
A változással érintett ingatlanokat és környezetüket nyilvántartott régészeti lelőhely, műemléki védelem alatt álló érték, műemléki környezet és helyi védelem alatt álló érték nem érinti.

1.10 A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Tervmódosítás célja:
Településközponti vegyes területfelhasználás és „Vt-5” jelű építési övezet kijelölése a 790/1, 790/3, 790/4 és 790/5 hrsz-ú ingatlanokon.

Településrendezési Eszközök módosítása - TRE (TSZT, HÉSZ és SZT)

TSZT – Településszerkezeti terv módosítása
A tervezett változtatás miatt a Településszerkezeti terv módosítása az előzőekben ismertetettek szerint szükséges.

HÉSZ – Helyi Építési Szabályzatmódosítás

A HÉSZ normaszövegének kiegészítése nem szükséges.
A HÉSZ 1. melléklet: *Polgárdi Belterületi Szabályozási Terv M=1:4000* módosítása szükséges a változtatással érintett területeken.
A HÉSZ 3. melléklet: *A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett határértékei* kiegészítése szükséges a Vt-5 jelű építési övezettel.

Településképi dokumentumok – TAK és TKr
A településképi dokumentumok módosítása nem szükséges.

1.11 Beépítési és környezetalakítási terv, látványterv

Az Elj.R. 7. melléklete szerint a beépítési terv telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja: a) a beépítés javaslatát, b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, c) a zöldfelületek kialakításának módját, d) a közlekedési és parkolási rendet, e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

Jelen módosítás szükségessé teszi látványterv és beépítési terv készítését, melyek a tanulmányterv 2. mellékletében találhatók. A látványterv és a beépítési terv Sárközi Lajos okl. építész tervei alapján készült.

Az érintett ingatlanok összevonásával egy közel 1,33 ha területű ingatlan jön létre, melyre a meglévő épületek mellett egy társasház építése tervezett. Az 1100 m^2 alapterületű épületben 20-22 lakás kialakítása tervezett. A jelenlegi irodák épületeiben további 22-23 lakás kialakítása tervezett, illetve a meglévő csarnok 38 férőhelyes garázzsá kerül átalakításra.

Összességében megállapítható, hogy a telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett hasznosítás, valamint a tervezett építési övezeti változtatás összhangban van Polgárdi Város településfejlesztési, településrendezési-, valamint településképi dokumentumaiban foglaltakkal.

3. Összhang igazolás az Elj.R. 56/A. § (2) bek. szerinti önkormányzati főépítészi nyilatkozat megalapozásához

A hivatkozott Elj.R. 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

56/A.§ (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A telepítési tanulmányterv Polgárdi Város településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

A jelen telepítési tanulmányterv készítés célja, hogy a tervezési területen lévő ingatlanok településközponti vegyes területfelhasználásba és Vt-5 jelű építési övezetbe kerüljenek.

A települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

Polgárdi közigazgatási területének beépítésre szánt része 585,014 ha. Ebből 11,72 ha a településközponti vegyes, többségében 50 % feletti beépítéssel.

A tervezési területen az építési telkek előírt zöldfelületi aránya 20%-ról 30% növekszik, de a tényleges zöldfelületi arány az 1. tervezési terület esetében 30 %, a 2. tervezési terület esetében pedig több, mint 55%.

A településen 6,96 ha önálló zöldterület van, de a beépítésre szánt területek nagy zöldfelületi aránya miatt a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságú.

A jelen TTT az alábbiak szerint felel meg a zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek:

- a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületek, közparkok és közkertek és az egyes építési övezetek által meghatározott zöldfelület mértéke, valamint az övezetek zöldfelületi mértéke zöldinfrastruktúra fejlesztés szempontjából megfelelő.

A jelen tanulmányterv által megalapozott HÉSZ módosításával a gazdasági területek nagysága csökken, így a telken belüli zöldfelületi arány növekszik. A módosítás 2,35 ha területet érint, ugyanakkor a tervezett módosítás nem érinti a települési zöldterületet, mint zöldinfrastruktúra elem területét.

Székesfehérvár, 2026. október

Ertl Antal
településtervező

Mellékletek:

É

meglévő csarnok
38 parkoló

tervezett társasház
20-22 lakás

meglévő játszótér

meglévő iroda

meglévő iroda

788
789
787/1
790/3
790/4
790/5
(791)
790/1
1063
1062
1061
1060
1059
1006
1005/2
1005/1
1007
912/3
912/4
(1034)
(987)
Batthyány út
20 parkoló
13 parkoló
9 parkoló
7 parkoló

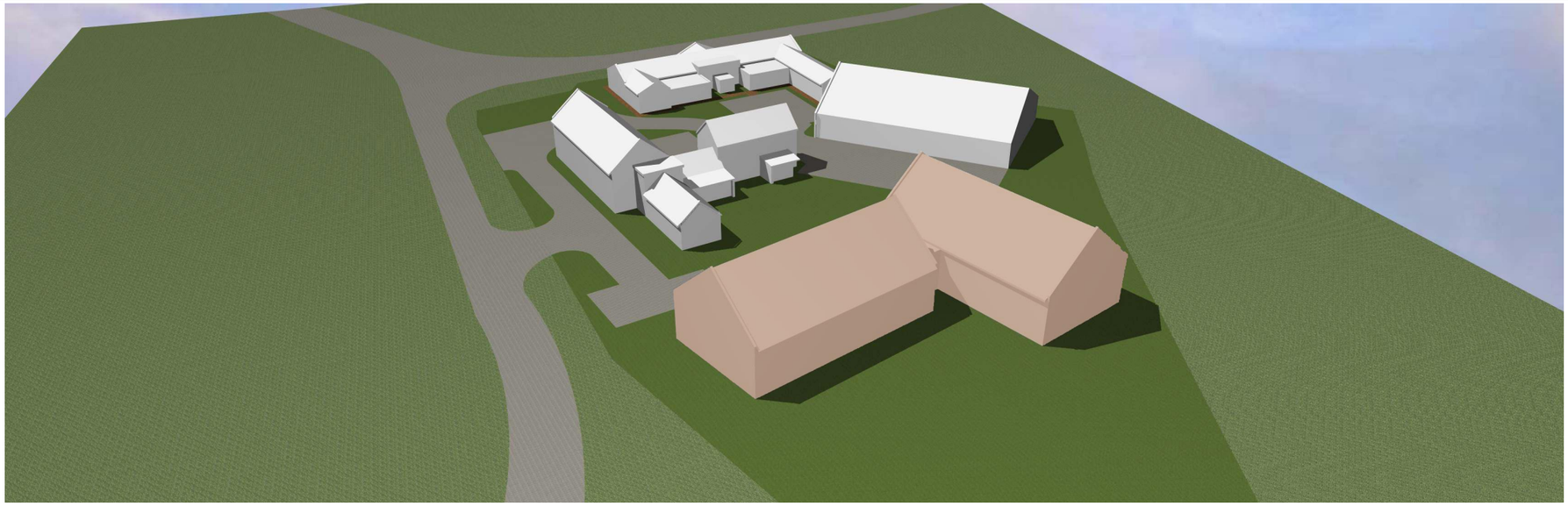
POLGÁRDI VÁROS

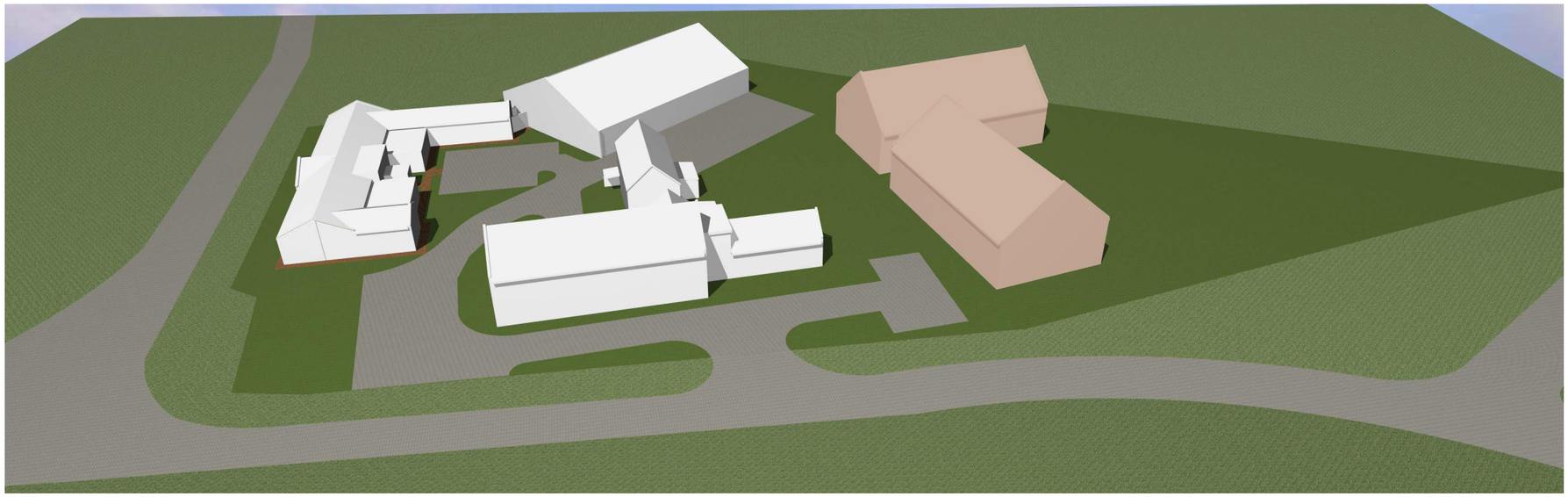
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

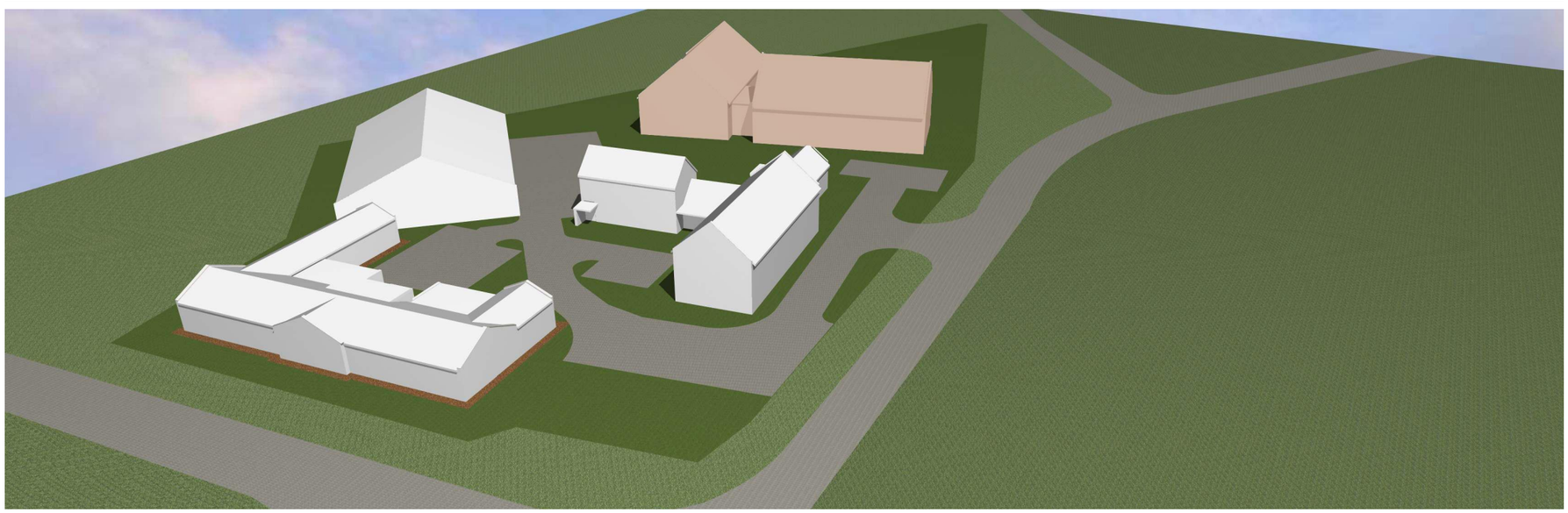
Beépítési terv
2. tervezési terület

Jelmagyarázat

- Megszűnő ingatlanhatár
- Épület elhelyezésére szolgáló terület határa
- Burkolt felület
- Zöldfelület
- Közlekedési terület







POLGÁRDI VÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Beépítési terv

2. tervezési terület

Meglévő épületek

Tervezett épületek