

Fehér VÁRtervező Kft.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.
tel.: +36 70/385 0132
e-mail: feterv@feterv.hu



POLGÁRDI

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Tervező:

Fehér Vártervező Kft
Székesfehérvár, Rába u. 22.

2026. július

POLGÁRDI
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ



Megrendelő:
VERTIKÁL Group Nyrt.

Településtervezés:

Bodó Beáta - településmérnök
településtervező TT 07-368

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bodo Beata'.

Építész:

Sárközi Lajos – okl. építészmérnök
É 07-0062

Víziközmű tervező:

Török Tibor – okl. építőmérnök
VZ-TEL - 07-0169

TARTALOMJEGYZÉK

I.	BEVEZETÉS.....	4
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 BOCSKAI UTCA, VOLT VERTIKAL TELEPHELY TERÜLETE	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	17
1.7	Közlekedés	17
1.8	Humáninfrastruktúra	17
1.9	A javasolt módosítás környezeti hatásai és követelményei.....	18
1.10	A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.....	18
1.11	Beépítési és környezetalakítási terv, látványterv	18
2.	POLGÁRDI BATTHYÁNY UTCA, VERTIKAL SZÉKHELY	19
2.1	A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása	19
2.2	Településrendezési előírások vizsgálata	21
2.3	A tervezési terület – településképi szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége	23
2.4	Közműellátás vizsgálata.....	25
2.5	A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása	25
2.6	A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	27
2.7	Közlekedés	27
2.8	Humáninfrastruktúra	28
2.9	A javasolt módosítás környezeti hatásai és követelményei.....	28
2.10	A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.....	29
2.11	Beépítési és környezetalakítási terv, látványterv	29
3.	ÖSSZHANG IGAZOLÁS AZ ELJ.R. 56/A. § (2) BEK. SZERINTI ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT MEGALAPOZÁSÁHOZ	29

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 készítője 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:

- 1. Polgárdi Bocskai utca, volt Vertikal telephely területe**
- 2. Polgárdi Batthyány utca, Vertikal székhely**

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

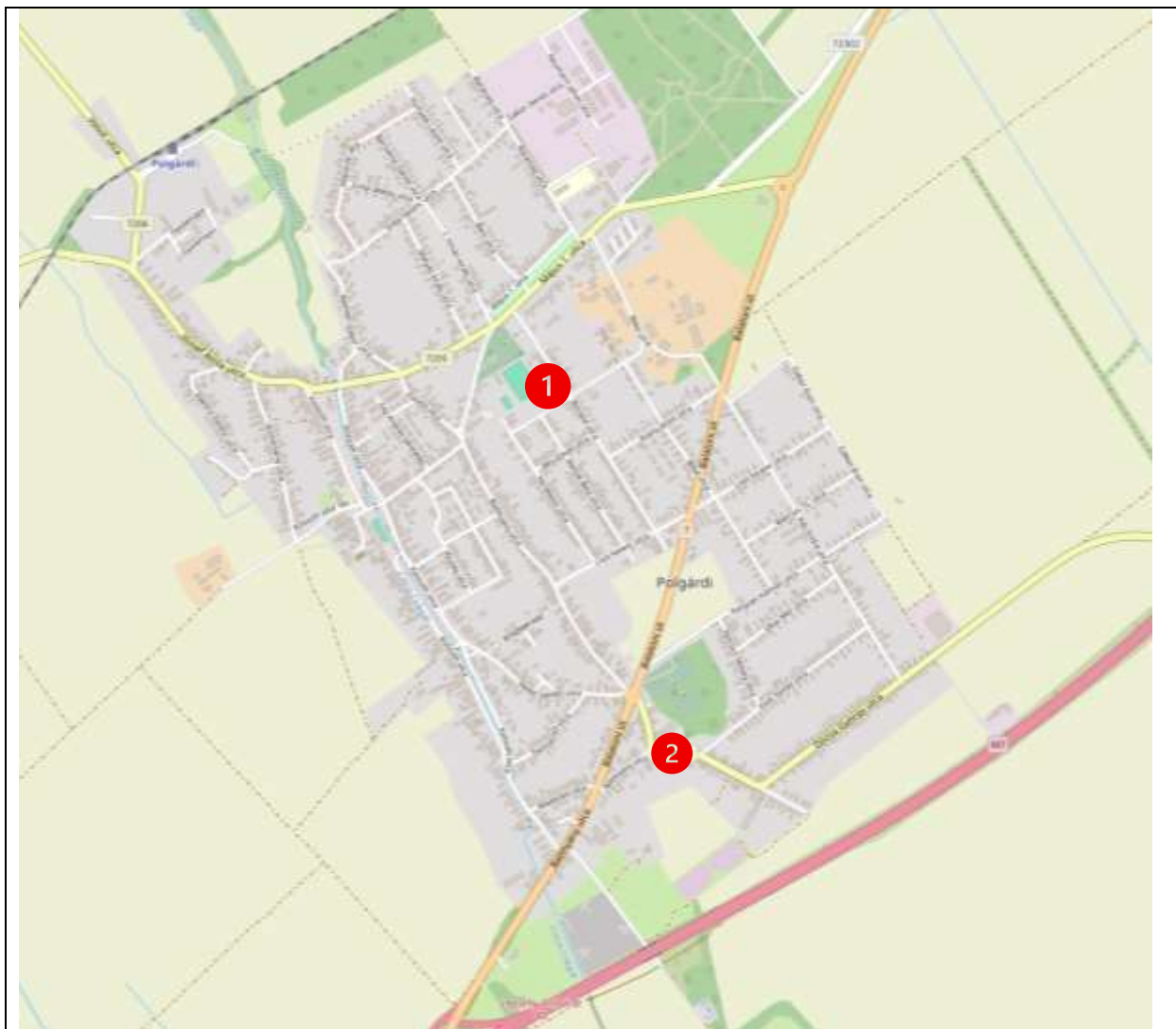
1. Előzetes tervek és a terület beépülésének folyamata

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 elkészítettettn 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 terhelnek, 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 megvalósítója átvállalására 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:

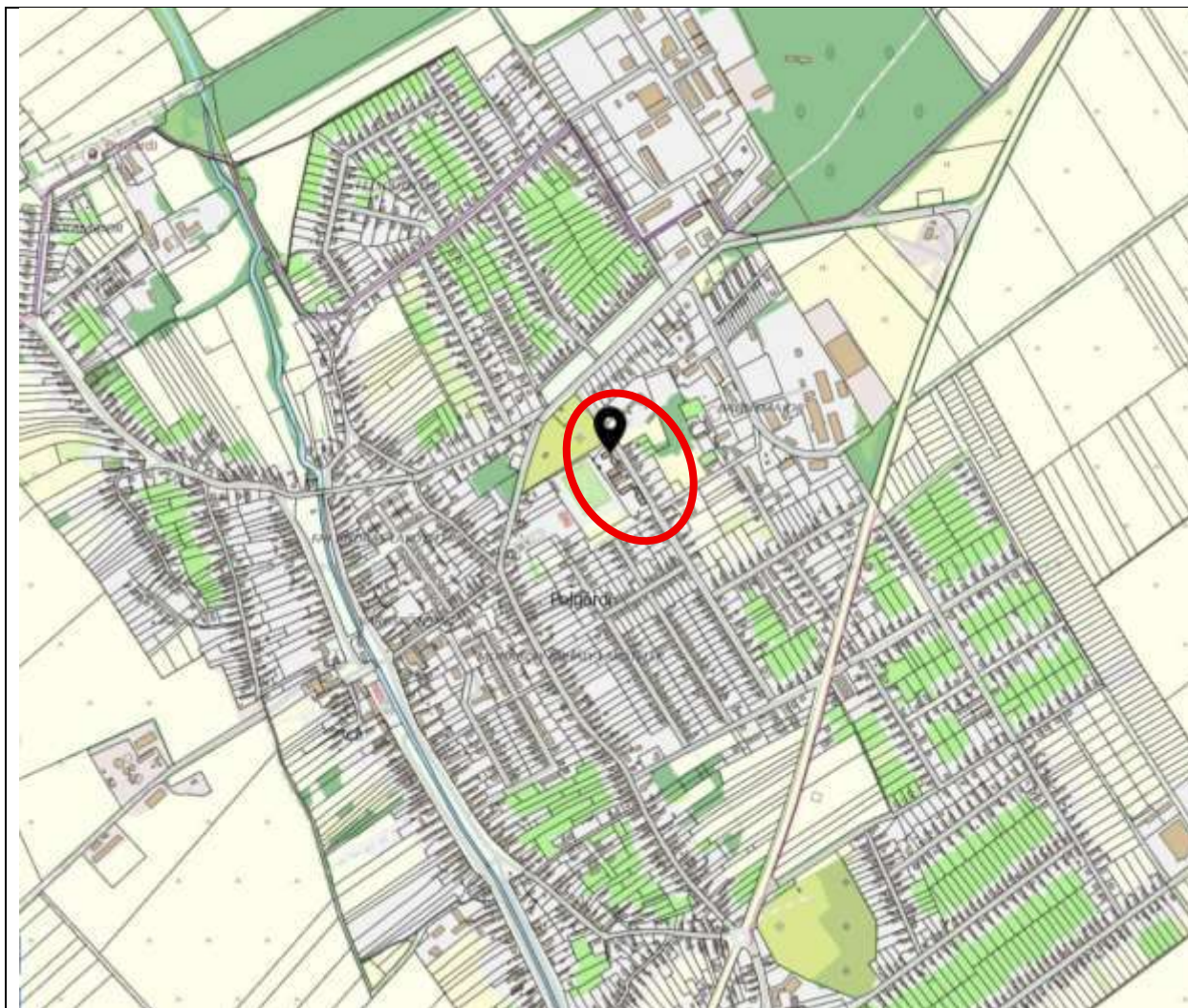
Jelen telepítési tanulmányterv a Polgárdi Város Önkormányzata és Kérelmező között megkötésre kerülő településrendezési szerződés érdekében készült.

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

III. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Polgárdi Bocskai utca, volt Vertikal telephely területe

1.1 A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása



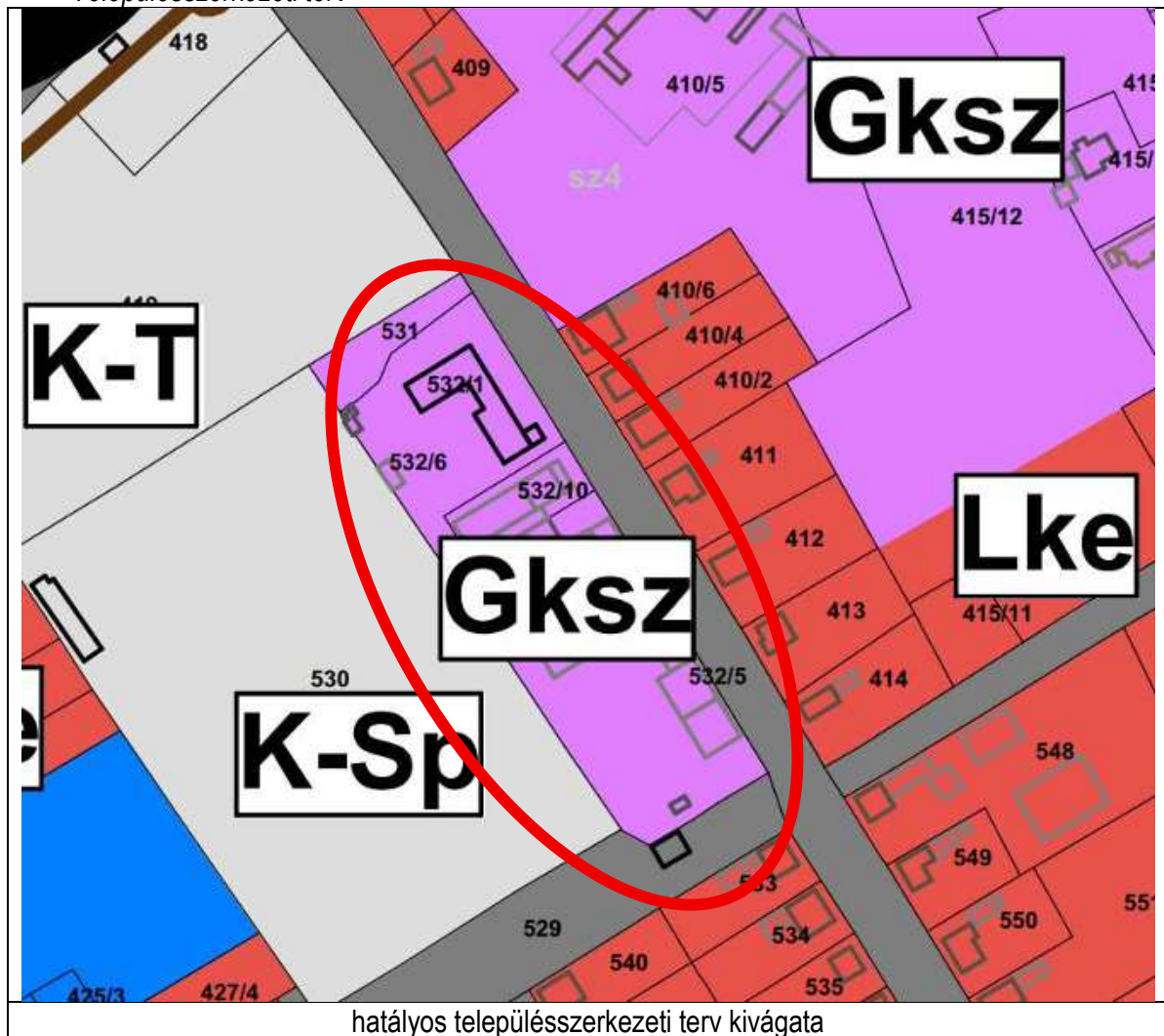
Átnézeti térkép a tervezési területről



A település belterületén, a Bocskai utcában, a temető mellett található a volt Vertikal telephely területe. A volt telephelyhez tartozó ingatlanok: 532/1, 532/4, 532/5, 532/6, 532/13. Jelenleg a 532/10, 532/12 hrsz-ú ingatlanok idegen tulajdonban vannak. A területen jelenleg a volt telephely épületei és az idegen tulajdonú ingatlanokon egy korábbi pékség és üzlet épületei találhatók, az ingatlanok beépítettek.

1.2 Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



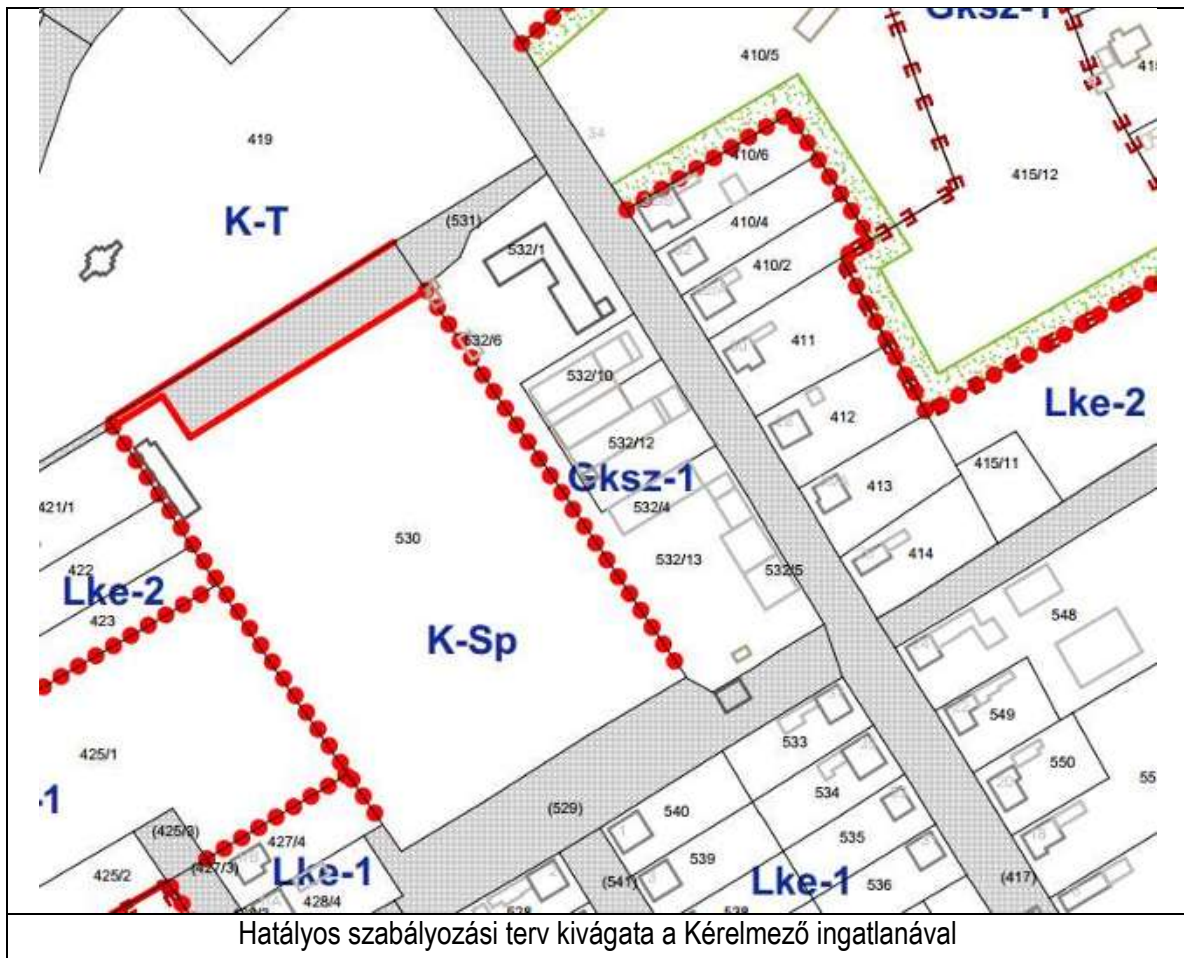
A hatályos településszerkezeti terv a telektömb ingatlanait kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolja.

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 a Bocskai utcában kertvárosiak lakóterületek. A tervezési területtől nyugatra a különleges beépítésre szánt sport-, illetve temető terület van. A sportpálya az 531 hrsz-ú útról közelíthető meg.

Szabályozási terv



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 m²
- 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.

19. Beépítési mód, építési hely

21. § (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(2) Az előkert építési vonal beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.

(3) Saroktelek esetében az előkert építési határvonalat, amely egyben építési vonal is, úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.

(4) Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége 5 m.

(5) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:

a) lakóövezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;

b) gazdasági övezetek esetében: 10m;

c) egyéb övezetek esetében: 5 m.

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

(7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m kell legyen.

(8) Az építési telkek hátsókertje minimum 6,0 m.

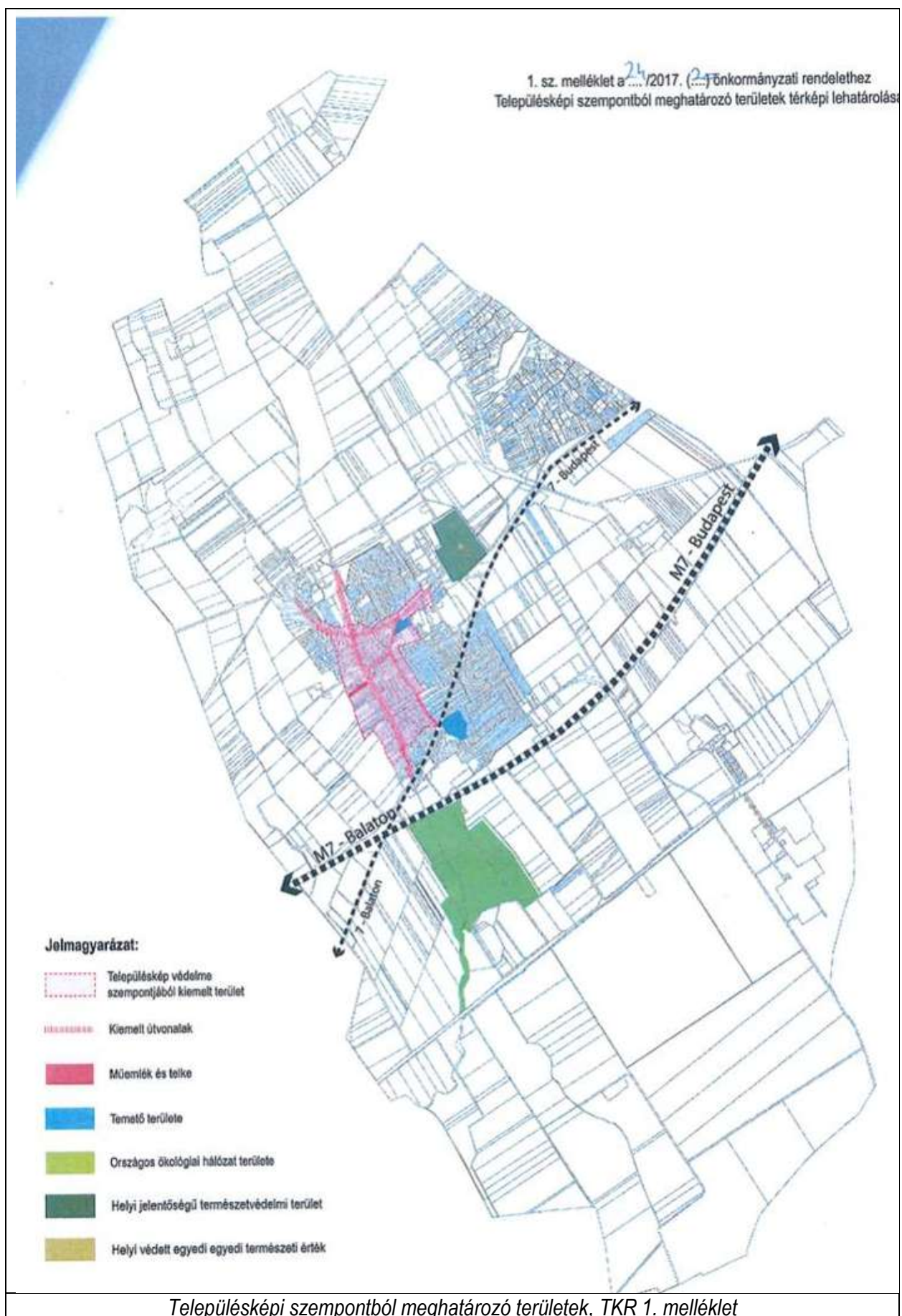
I
G. Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei

	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, hogy Kérelmező a területen többlakásos lakóépületeket építsen, ezért a területfelhasználás és építési övezet módosítását kezdeményezi.

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 telektömb a településképi szempontból meghatározó területek közül a településképi védelme szempontjából kiemelt területhez tartozik.



Tulajdoni viszonyok – fejlesztési terület bemutatása

Az 532/1, 532/4, 532/5, 532/6, 532/10, 532/12 hrsz-ú ingatlanok gazdasági társaságok tulajdonában vannak. Az 531 és 529 hrsz-ú ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.

1.4 Közműellátás vizsgálata



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

A Bocskai 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

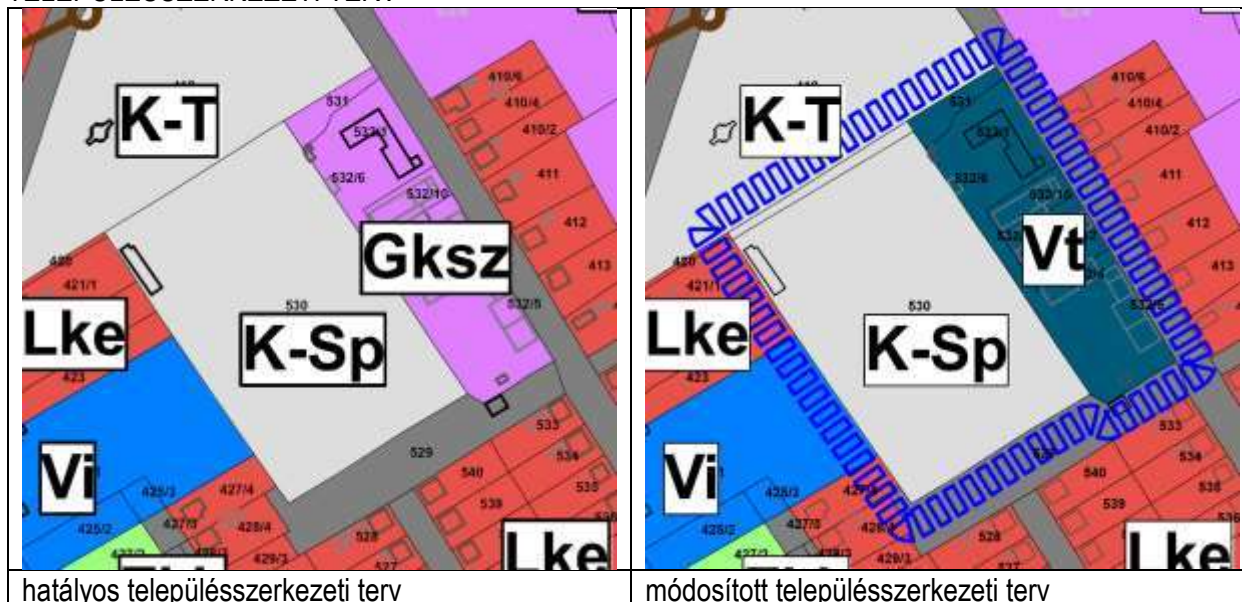
Kérelmező az 532/1, 532/4, 532/5, 532/6, 532/10, 532/12 és 532/13 hrsz-ú ingatlanokon telekösszevonást és a meglévő épületek elbontását követően többlakásos lakóépületek építését tervezi.

Többlakásos épület a településközponti vegyes területfelhasználású ingatlanokon és építési övezetekben létesíthető.

A terv szerint a telekösszevonással kialakult ingatlanra 3 db társasház építését tervezik. A társasházak földszint+emelet+penthouse kialakításúak, egyenként 1150 m² alapterületűek. A három társasházban mintegy 100 lakás kerül kialakításra. A társasházak mellett a telken kb. 70 parkoló kialakítása lehetséges, további parkolóhelyek kiépítését a beruházó az 529 hrsz-ú önkormányzati közút területén tervezi.

A javasolt változtatás ismertetése:

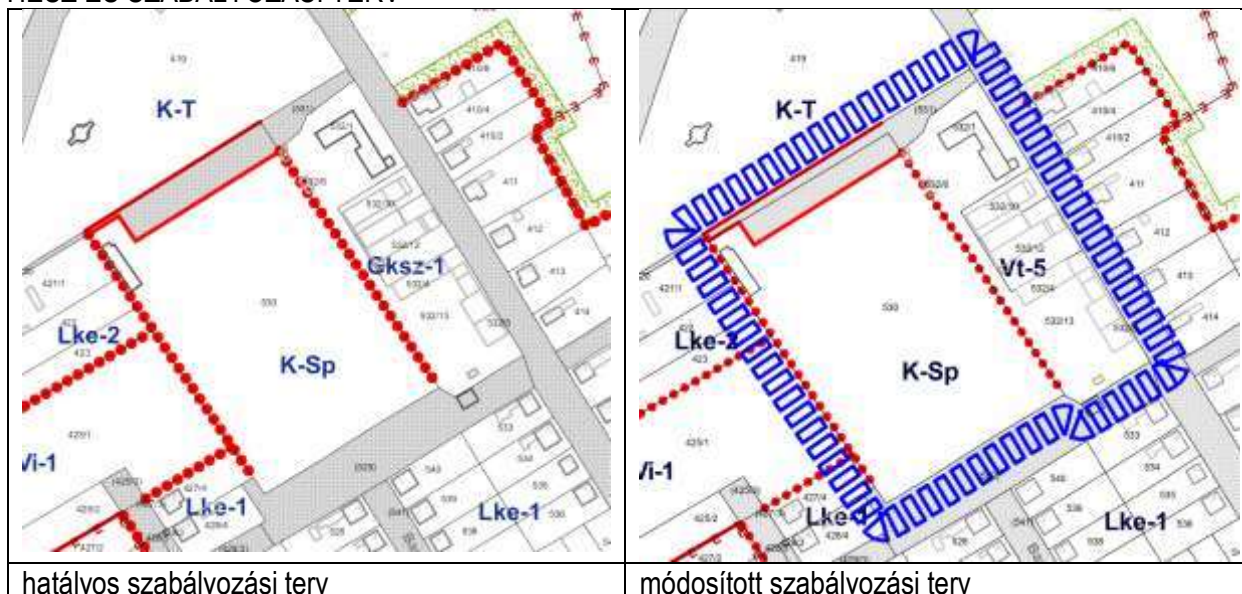
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



A településszerkezeti tervi módosítások:

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz
1.	Gksz→Vt	1,02	Gksz	Vt	531, 532/1, 532/4, 532/5, 532/6, 532/10, 532/12, 532/13

HÉSZ ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



A szabályozási terven az 532/1, 532/4, 532/5, 532/6, 532/10, 532/12 és 532/13 hrsz-ú ingatlanok telekcsoportját új Vt-5 építési övezetbe kéri Kérelmező besorolni.

A HÉSZ 3. mellékletében a Vt-5 építési övezet beépítési paramétereit az alábbiak szerint kéri 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 telek legkisebb terület (m ²)	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 normaszövegének 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:

- lakó;
- igazgatási, iroda;
- kereskedelmi, szolgáltató;
- szállás jellegű;
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- kulturális, közösségi szórakoztató
- 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 melléképtmények 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 1. melléklete szerinti.

1.7 Közlekedés

A Bocskai 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 100 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 100 lakás létesítése tehát 272 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 (272 fő)	
Bölcsőde	20 férőhely/ 1000 fő	+5,44 férőhely	fejlesztendő
Óvoda	40 férőhely/ 1000 fő	+ 10,88 férőhely (3 korcsoportban)	rendelkezésre áll
Általános iskola	4 terem/ 1000 fő	+1,08 terem (8 évfolyamra elosztva)	rendelkezésre áll
Házi orvosi rendelő	0,43 orvos munkahely/ 1000 fő	+0,11 orvosi munkahely	rendelkezésre áll
Gyermek szakorvosi rendelő	0,5 orvos munkahely/ 1000 fő	+0,13 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 kismérsékben 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 környezeti hatásai és követelményei

1.9.1 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.

1.9.2 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 településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Tervmódosítás célja:

Településközponti vegyes területfelhasználás és „Vt-5” jelű építési övezet kijelölése a 531, 532/1, 532/4, 532/5, 532/6, 532/10, 532/12 és 532/13 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.

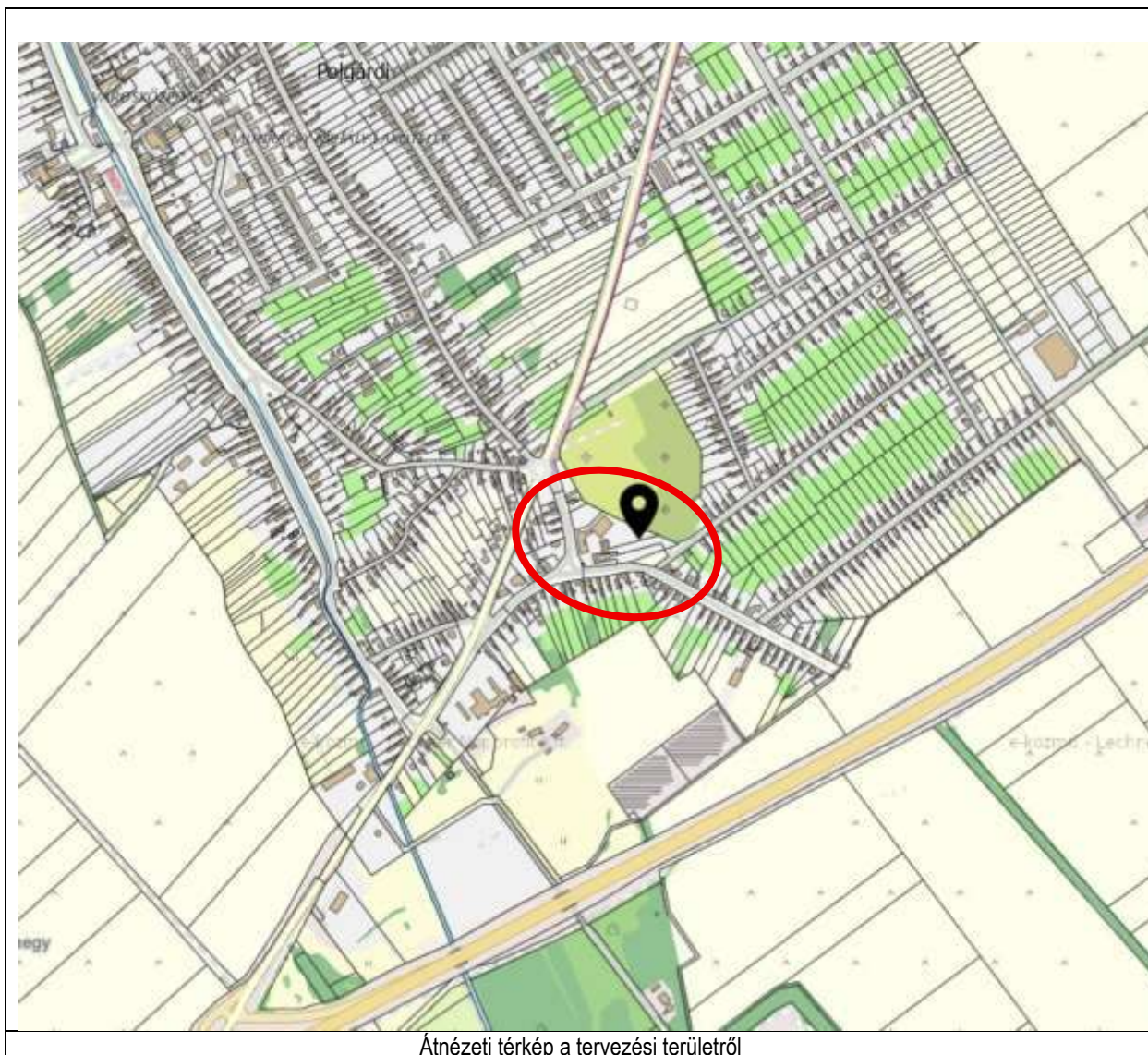
Jelen módosítás szükségessé teszi látványterv és beépítési terv készítését, melyek a tanulmányterv 1. mellékletében találhatók. A látványterv és a beépítési terv Sárközi Lajos okl. építész tervei alapján készült.

Az érintett ingatlanok összevonásával egy közel 9500 m² ingatlan jön létre, melyre 3 db társasház elhelyezése tervezett. Az épületek egyenként 1150 m² alapterületűek, az összes beépített terület 3450-3500 m²-re tervezett. A területre összesen 100 lakás építése tervezett.

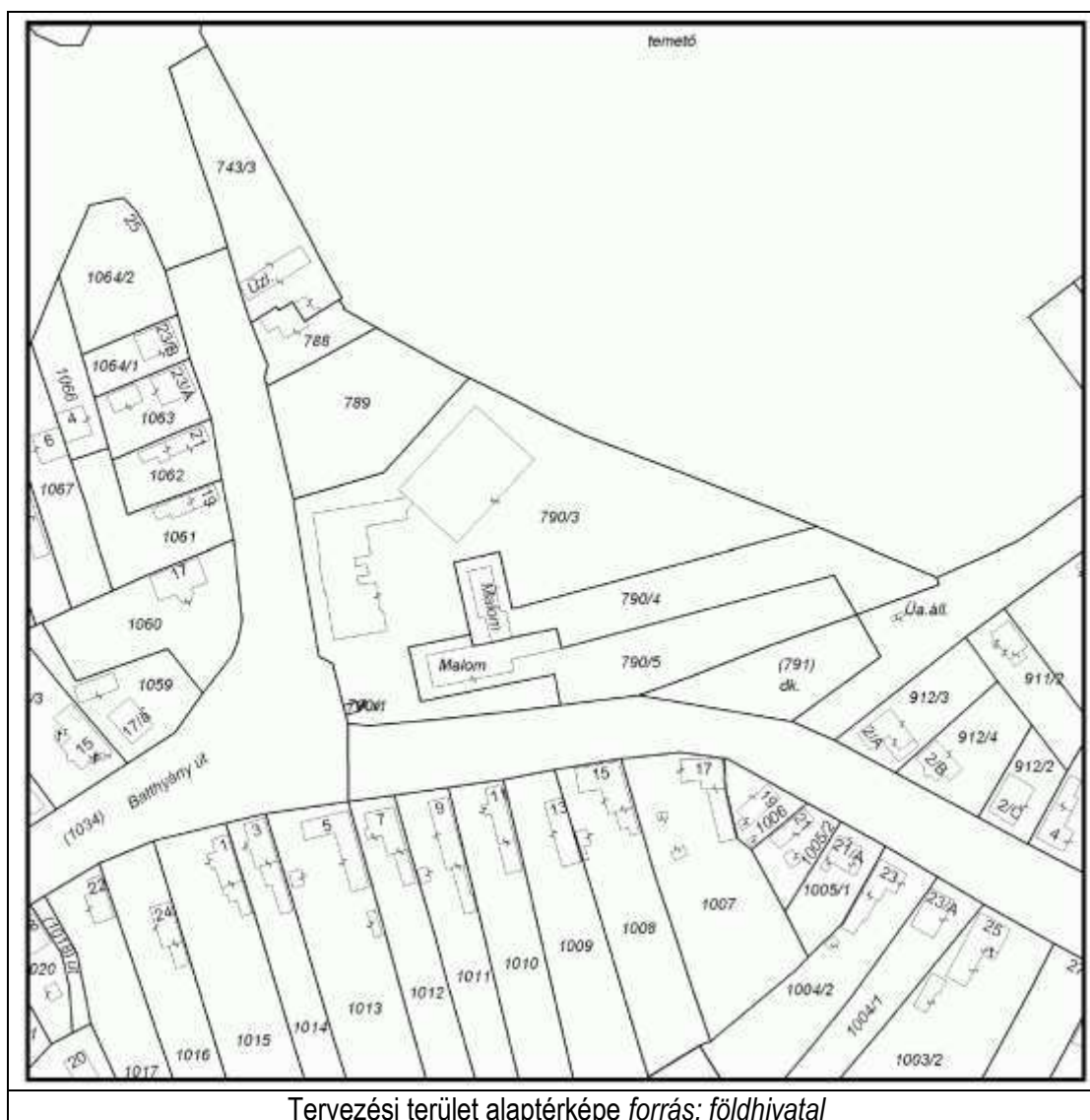
Összességében megállapítható, hogy a telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett hasznosítás, valamint a tervezett építési övezeti változtatás összhangban van Polgárdi Város településfejlesztési, településrendezési-, valamint településképi dokumentumaiban foglaltakkal.

2. Polgárdi Batthyány utca, Vertikal székhely

2.1 A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása



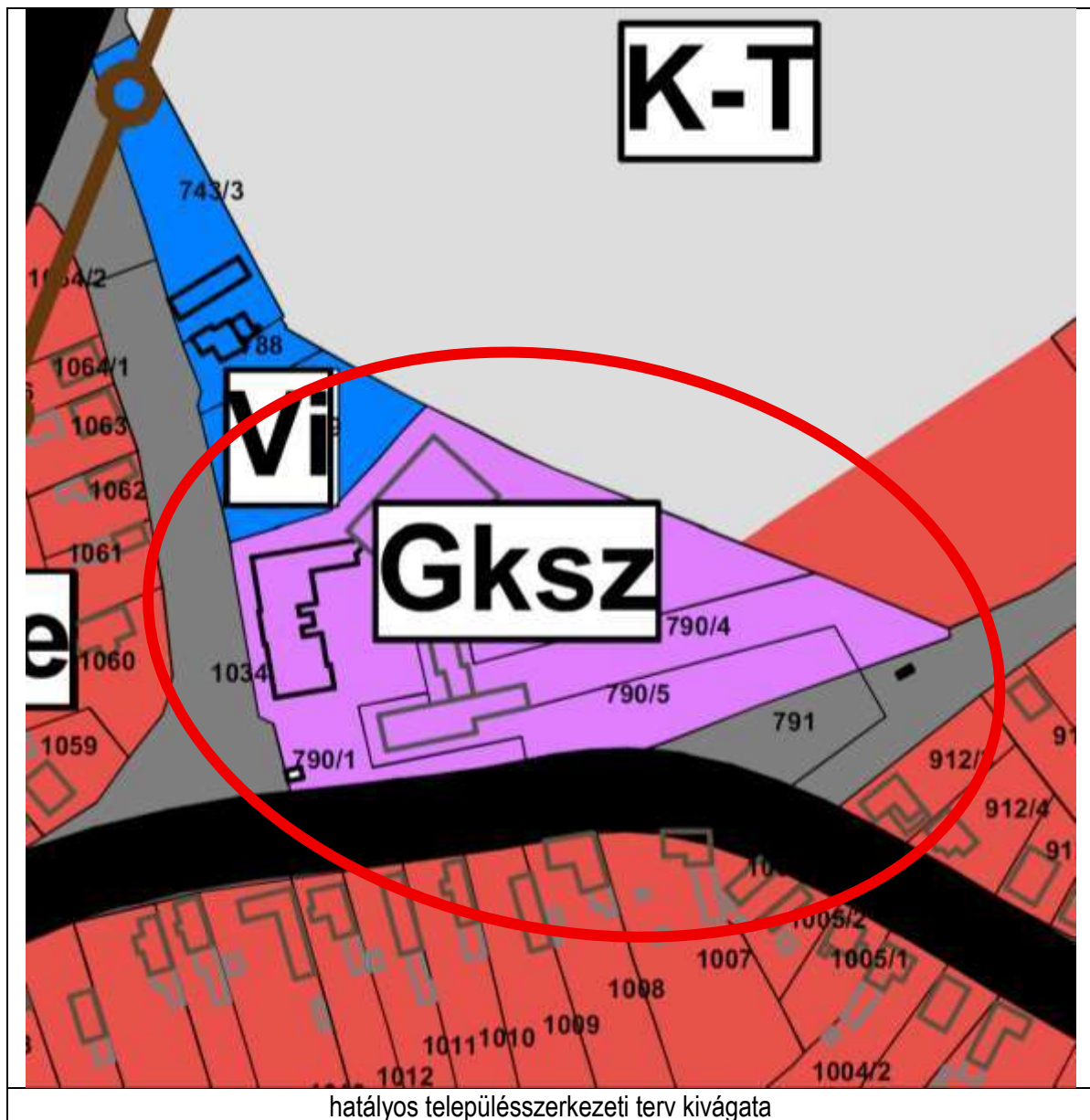
Átnézeti térkép a tervezési területről



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.

2.2 Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



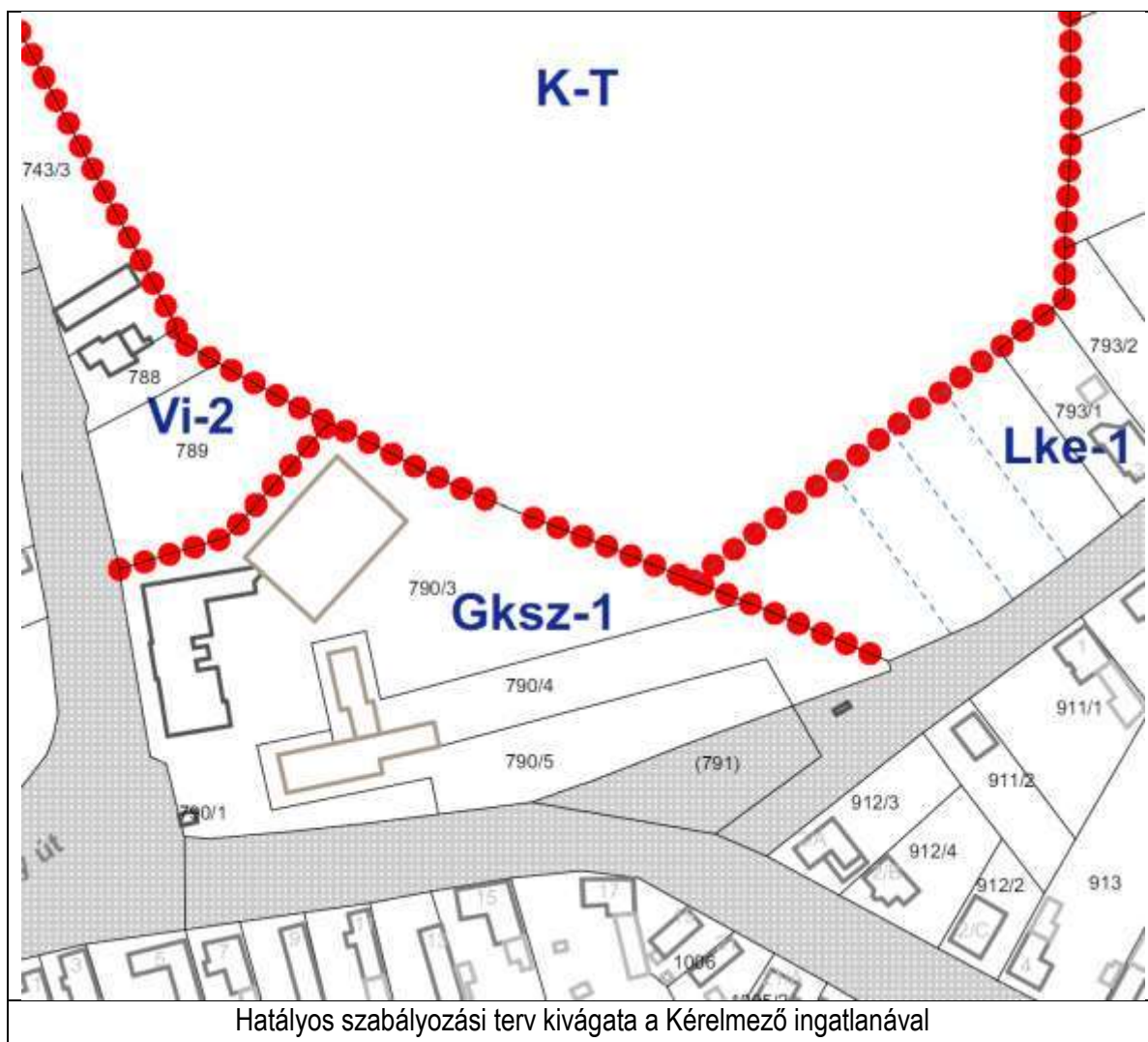
A hatályos településszerkezeti terv az érintett ingatlanokat kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolja.

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 m²
- 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.

I

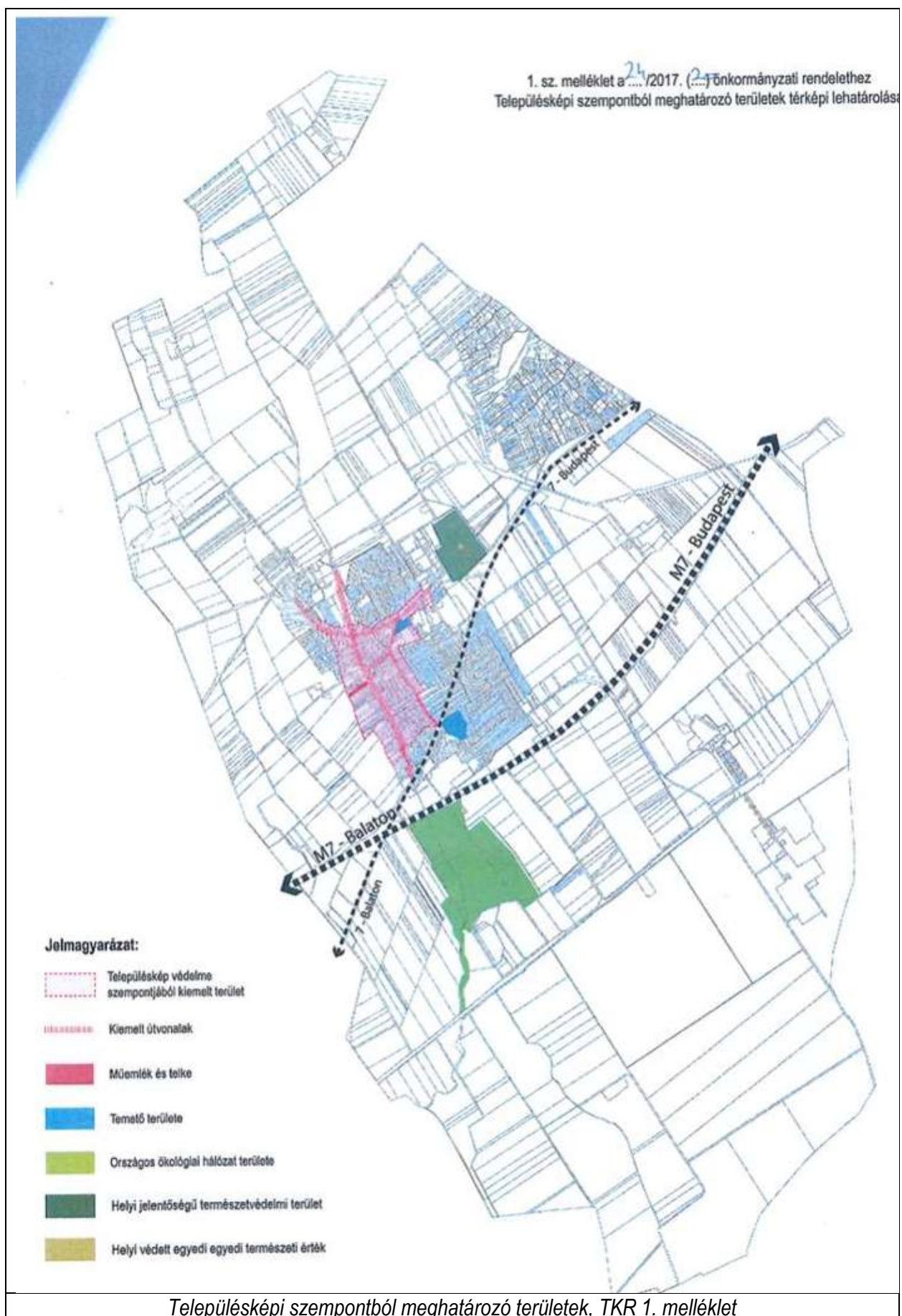
G. Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei

	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.

2.3 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.



Tulajdoni viszonyok – fejlesztési terület bemutatása

Az érintett ingatlanok a Kérelmező tulajdonában vannak.

2.4 Közműellátás vizsgálata



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.

2.5 A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

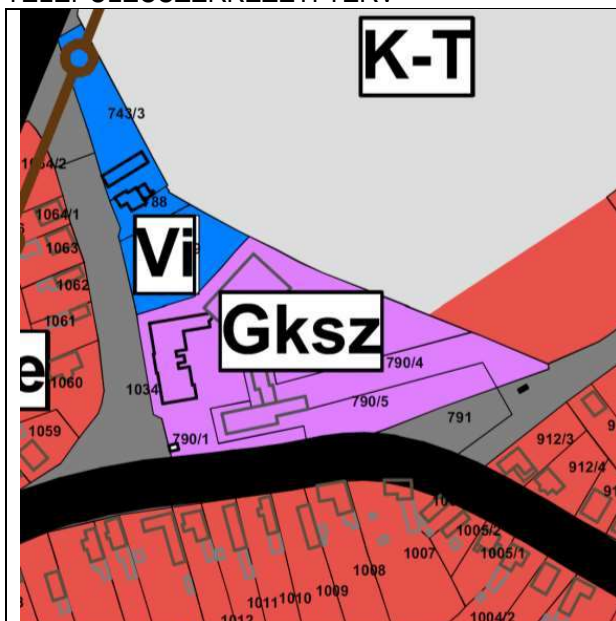
Kérelmező az 790/1, 790/3, 790/4 és 790/5 hrsz-ú ingatlanokon a meglévő épületek átalakítását és egy többlakásos lakóépület építését tervezi.

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

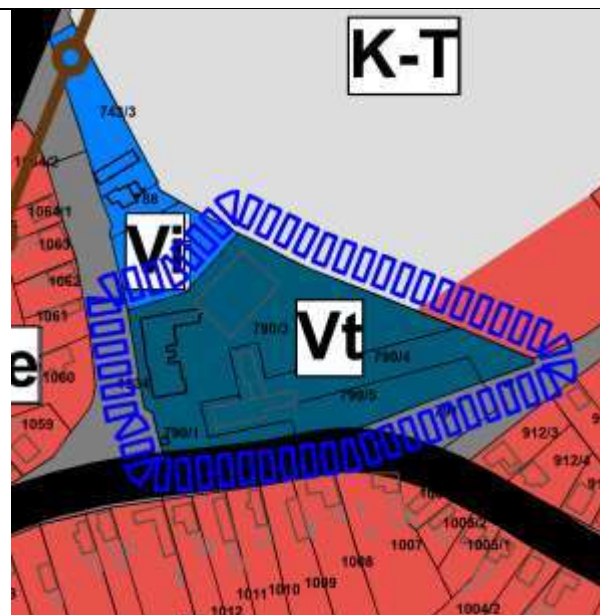
A területen lévő csarnokban a tervezett lakóépületekhez tartozó, 38 férőhelyes parkoló kialakítása tervezett. A meglévő irodák épületeiben 22-23 lakás, az új kétszintes társasházban 20-22 lakás kialakítása tervezett. A szükséges parkolók telken belül kerülnek kiépítésre.

A javasolt változtatás ismertetése:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



hatályos településszerkezeti terv

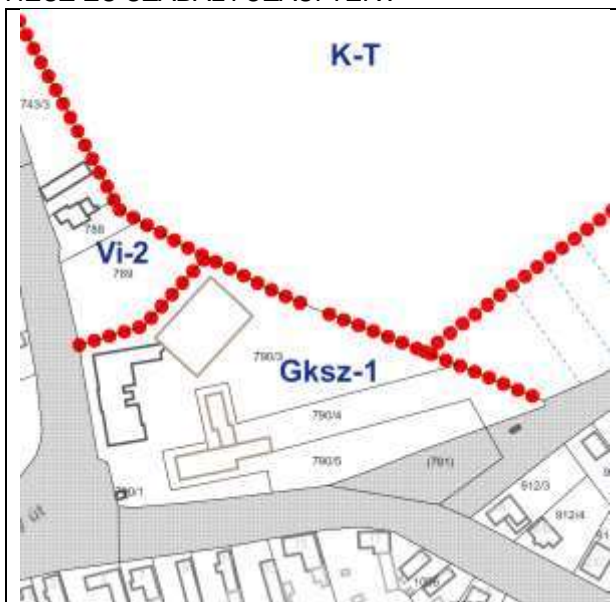


módosított településszerkezeti terv

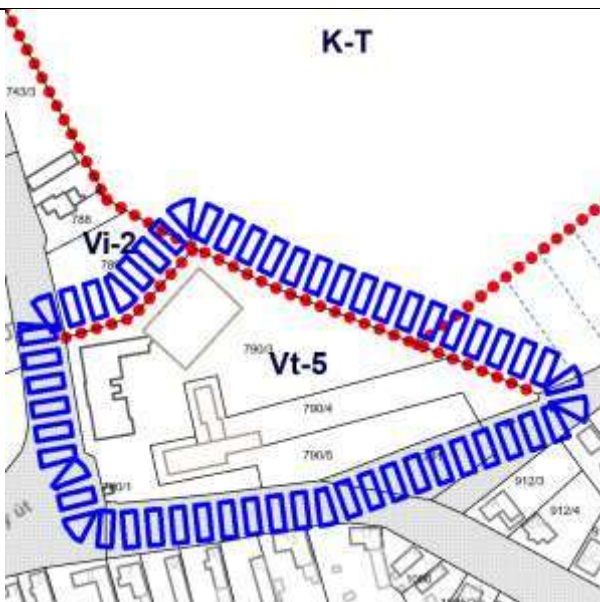
A településszerkezeti tervi módosítások:

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:

3.	A	B	C	D	E	F	G
4.	Az építési övezet jele	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható legkisebb telek-terület (m ²)	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) állattól, 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.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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 kismérsékben 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.

2.9 A javasolt módosítás környezeti 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.

2.10 A településtervezési 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.

2.11 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 található. 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 m² alapterületű épületben 20-22 lakás kialakítása tervezett. A jelenlegi irodák épületeiben további 22-23 lakás kialakítása tervezett, illetve a meglévő csarnok 38 férőhelyes garázssá 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 főépítési 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 az 1. és 2. 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 területeken 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. augusztus



Bodó Beáta
településtervező

Mellékletek:

É

419

épület elhelyezésére
szolgáló terület

tervezett társasház
1150 m², 33-34 lakás

tervezett társasház
1150 m², 33-34 lakás

tervezett parkoló

tervezett társasház
1150 m², 33-34 lakás

tervezett parkoló

tervezett közterületi parkoló
40 db

POLGÁRDI VÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

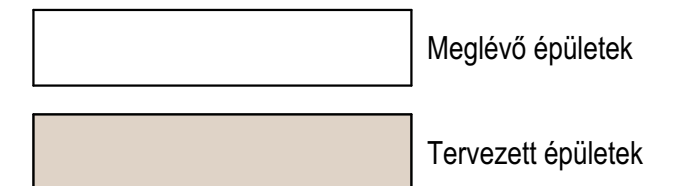
Beépítési terv

1. tervezési terület

Jelmagyarázat

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

POLGÁRDI VÁROS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Beépítési terv
1. tervezési terület





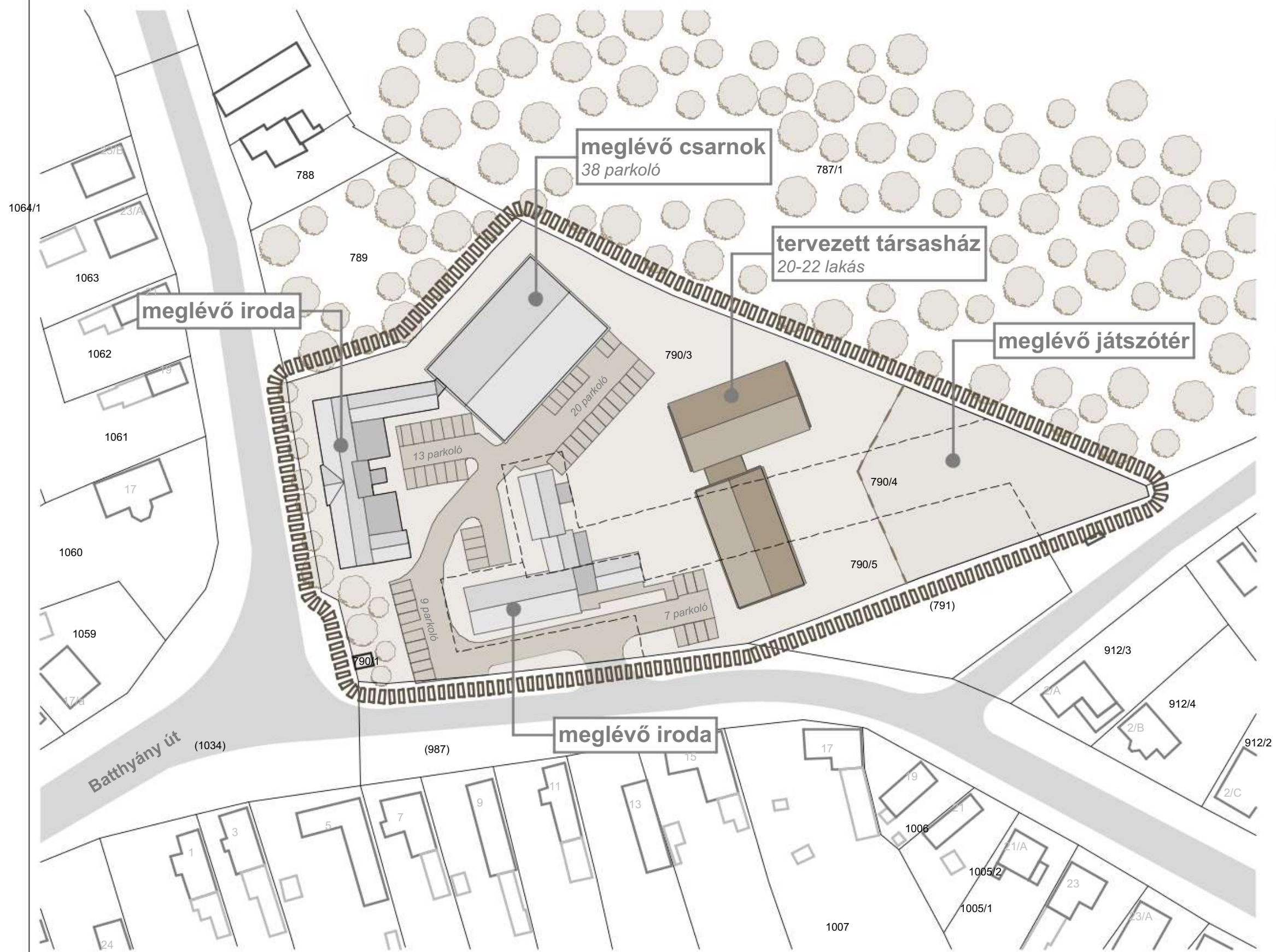
POLGÁRDI VÁROS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

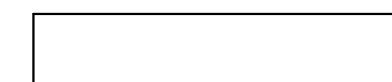
Beépítési terv

2. tervezési terület

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



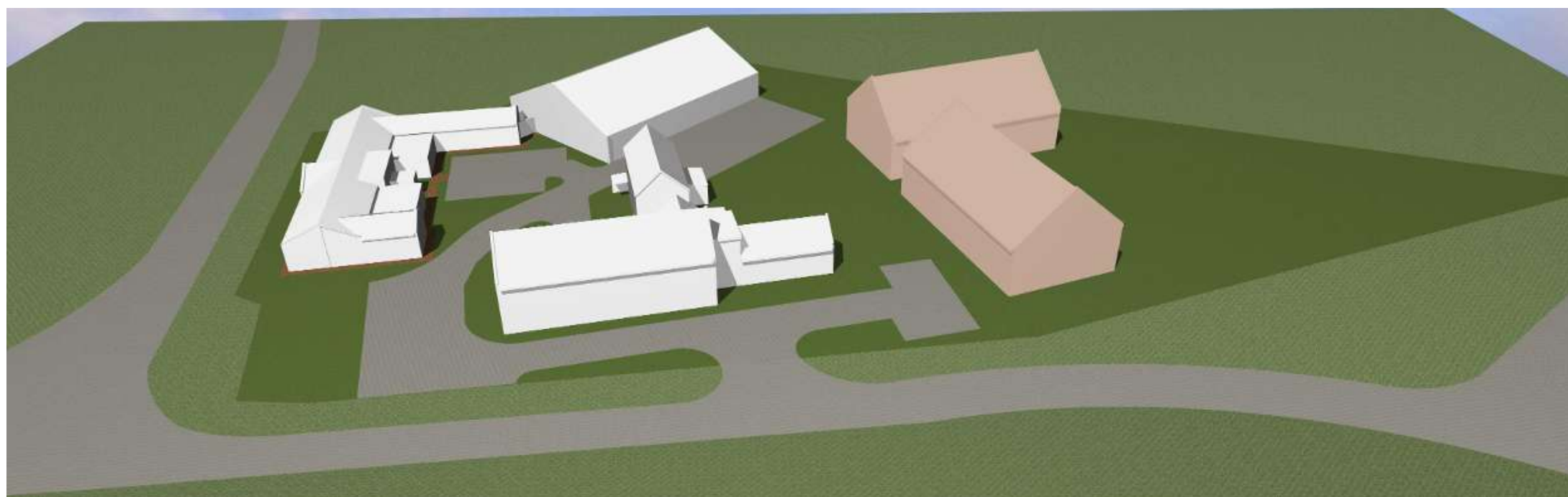
POLGÁRDI VÁROS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Beépítési terv
2. tervezési terület



Meglévő épületek



Tervezett épületek



Polgárdi, Bocskai utca és Szabadság utca területek HÉSZ módosítás vízi közművek

1. Meglévő állapot bemutatása

ivóvízhálózat elhelyezkedése és átmérői;

Bocskai utcai telephely: DN 100 ac

Szabadság utcai telephely: Batthányi utca: DN 100 ac

szennyvízcsatorna-hálózat ;

Bocskai utcai telephely: D 160 vákuum

Szabadság utcai telephely:

Szabadság utca- Batthányi utca: D 160 vákuum

Rendelkezésre álló kontingens (FEJÉRVÍZ Zrt adatszolgáltatása szerint): 5,7 m3/d

csapadékvíz-elvezető rendszer:

Bocskai utcai telephely

A Bocskai utcának az érintet szakaszán (532/1 – 532/5) nincs kiépített csapadék csatorna, az utcaszakasz egy részén szikkasztó jellegű nyílt árok található.

Szabadság utcai telephely

A Szabadság út – Batthányi ú területén nincs kiépített csapadék csatorna, az utcaszakaszon szikkasztó jellegű nyílt árok található.

Rendelkezésre álló kontingens (FEJÉRVÍZ Zrt adatszolgáltatása szerint): 2,2 m3/d

tűzivíz-hálózat és tűzcsapok;

Bocskai utca – Béke. u. sarok:: DN 100 földfeletti. A tűzcsap elérhetőségi távolságán az érintett terület kívül esik.

Szabadság utca – Batthányi utca sarok (790/1 hrsz előtt): DN 100 földfeletti. Az érintett terület a tűzcsap elérhetőségi távolságán belül esik.

üzemeltető megnevezése.

FEJÉRVÍZ ZRt

2. Várható vízigény

tervezett lakóegységek száma;

Bocskai utcai telephely:

Tervezett lakásszám: 100 db

lakosság szám becslése;

3 fő/lakás átlagos lakosszámmal: 300 fő

napi és csúcsvízigény számítása;

A tervezett lakások átlagos napi vízigénye – 3 fő/lakás átlagos lakosszámmal és 120 l/fő nap mértékkel – **36,0 m³/d** értékre tehető, a csúcsvízigény **1,0 l/s**.

Szabadság utcai telephely:

Tervezett lakásszám: 40-45 db

lakosságszám becslése;

3 fő/lakás átlagos lakosszámmal: 120 – 135 fő

napi és csúcsvízigény számítása;

A tervezett lakások átlagos napi vízigénye – 3 fő/lakás átlagos lakosszámmal és 120 l/fő nap mértékkel – **14,4 – 16,2 m³/d** értékre tehető, a csúcsvízigény **0,4 – 0,45 l/s**.

A FEJÉRVÍZ Zrt nyilatkozata szerint a városi vízellátó rendszer vízbázisa teljesen leterhelt, további ingatlanok/lakások bekötése csak vízbázis fejlesztések végrehajtása után lehetséges.

tűzivíz-igény meghatározása.

A várható mértékadó tűzszakasz nem lesz nagyobb, mint 150 m², így a biztosítandó oltóvíz intenzitás 600 l/min. (Id:854/2014. (XII. 5.) BM rendelet Országos Tűzvédelmi Szabályzat 8. melléklet)

Bocskai utcai telephely :

Az utca szakasz középső részére (532/12 hrsz) új földfeletti tűzcsap telepítendő,

3. Várható szennyvízterhelés, keletkező szennyvíz mennyisége;

A szennyvíz kibocsájtásnál a vízigény értékek 90 %-val lehet számolni:

Telephely Bocskai utca utca esetén 32,4 m³/d, a csúcsterhelés 0,9 l/s-

Telephely Szabadság utca esetén 12,6 – 14,6 m³/d, a csúcsterhelés 0,36 – 0,4 l/s.

a meglévő hálózat fogadóképessége;

A FEJÉRVÍZ Zrt nyilatkozata szerint a városi vákuumos csatorna rendszer kapacitása kimerült, további fogyasztók rákötése nem engedélyezett.

szükséges hálózatbővítések és bekötések.

Bocskai utcai telephely

Szabadság utcai telephely

A városi vákuumos csatorna rendszer terhelése igen szakaszos, az éjszakai órákban a vákuum szelepek rendelkeznek befogadó képességgel. Ezt kihasználva a szennyvíz elvezetés biztosítására napközbeni szennyvíz tározó telepítése szükséges: a tározó medence térfogata a napi szennyvíz mennyiség 2 szerese legyen. A vákuum szelep üzemét úgy kell kialakítani, hogy az csak az éjszakai/hajnali órákban nyithat ki. A vákuum szelep esetleges

meghibásodásának és javításának kivárására szükséges a tározó térfogatot a 2 napi szennyvíz mennyiségre méretezni.

4. Csapadékvíz-gazdálkodás

a burkolt felületek növekedésének bemutatása;

Bocskai utcai telephely :

A telephelynél, az új házaknál, nincs felmérve a jelenlegi burkolat, A hiteles térképmásolaton feltüntetett épületek felülete, ill. becsült belsőút felület alapján az állapítható meg, hogy a burkolt felületek a tervezett beépítés mellett növekedni fognak.

Szabadság utcai telephely:

A telephely területén a burkolt-burkolatlan felületek mértéke nem változik

5. Fejlesztési javaslat

Bocskai utcai telephely

A FEJÉRVÍZ Zrt nyilatkozata szerint a városi vízellátó rendszer vízbázisa teljesen leterhelt, további ingatlanok/lakások bekötése csak vízbázis fejlesztések végrehajtása után lehetséges.

Vezetékmérők; mindkét területen a közterületi vízvezetékek mérete DN 100, anyaguk azbesztcement,

szükséges új vezetékek; új vízvezetékek építésére szükség lehet, azok kora és anyaga miatt. A hosszú távú biztonságos üzemelés indokolja a Bocskai utcai vezetékeknek a cseréjét.

Szabadság utcai telephely

A városi vízellátó rendszer vízbázisa teljesen leterhelt, további ingatlanok/lakások bekötése csak vízbázis fejlesztések végrehajtása után lehetséges.

új vízvezetékek építésére szükség lehet, azok kora és anyaga miatt. A hosszú távú biztonságos üzemelés indokolja a Batthányi utca -Szabadság utca az Esze Tamás utcáig közötti szakasza cseréjét.

6. Üzemeltetői nyilatkozat

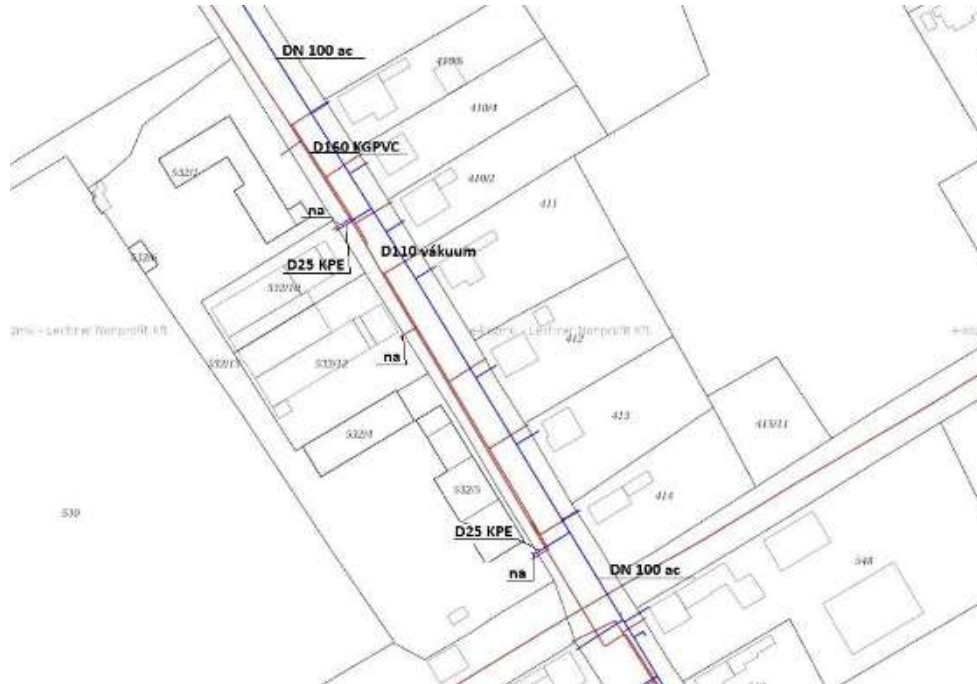
A szolgáltató nyilatkozata:

A FEJÉRVÍZ Zrt nyilatkozata szerint a városi vízellátó rendszer vízbázisa teljesen leterhelt, további ingatlanok/lakások bekötése csak vízbázis fejlesztések végrehajtása után lehetséges. Ld. melléklet

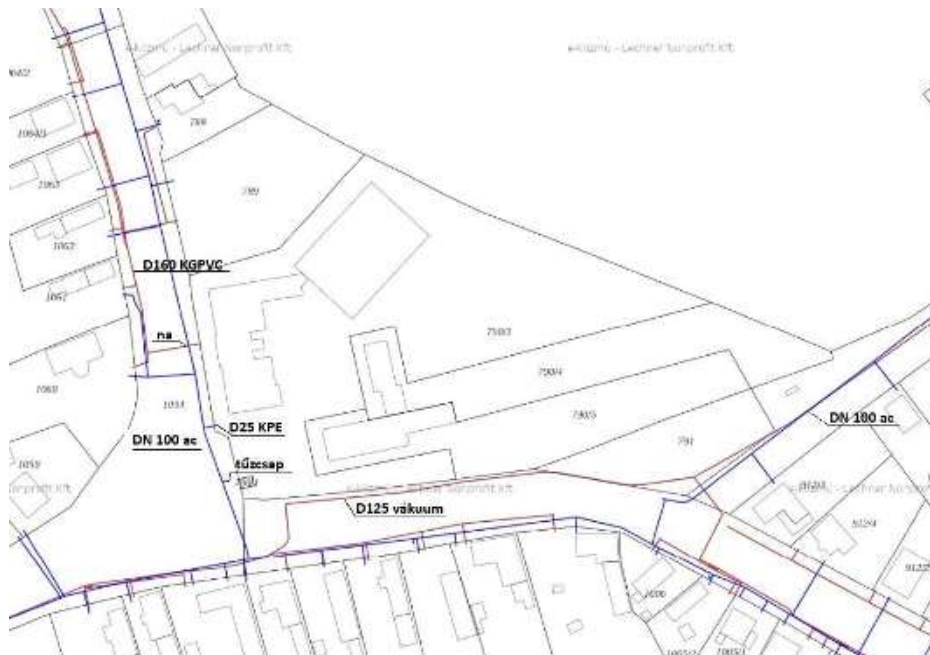
7. Mellékletek

közműhelyszínrajz;

Bocskai utcai telephely



Szabadság utcai telephely



vízigény- és szennyvízterhelés-számítás;

Bocskai utcai telephely

A tervezett lakások átlagos napi vízigénye – 3 fő/lakás átlagos lakosszámmal és 120 l/fő nap mértékkel – 36,0 m³/d értékre tehető, a csúcsvízigény 1,0 l/s. 32,4 m³/d, a csúcsterhelés 0,9 l/s-

Szabadság utcai telephely

A tervezett lakások átlagos napi vízigénye – 3 fő/lakás átlagos lakosszámmal és 120 l/fő nap mértékkel – 14,4 – 16,2 m³/d értékre tehető, a csúcsvízigény 0,4 – 0,45 l/s.

A szennyvíz kibocsájtásnál a vízigény értékek 90 %-val lehet számolni: 12,6 – 14,6 m³/d, a csúcsterhelés 0,36 – 0,4 l/s.

csapadékvíz-számítás;

A csapadék vizek elhelyezhetősége szempontjából az MMK-OVF-HUNGAROMET adatszolgáltatása szerinti 4 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú csapadék intenzitás székesfehérvári 35. sz és a siófoki 37 sz mérőállomások adatának átlagát vettem számításba: 225,42 l/s.ha

Tekintettel arra, hogy minkét telephelyen a tervezett parkolók száma 20 db feletti, biztosítani kell, az innen lefolyó a csapadékvíz előtisztítását, olajfogó szűrő betétes víznyelő alkalmazásával.

A Bocskai utcai telephely új lapos tetős épületeinél, a tetővíz levezetőkhöz lombfogó kosarak alkalmazása javasolt.

A Szabadság utcai telephely esetén a magas tetős ereszt csatornáinak lombfogó hálózattal való védelme javasolt.

A keletkező csapadék vizeket a területen belül kell/lehet elhelyezni: az elhelyezés módja műanyag testes szikkasztó elemekkel történhet. Telepítési helyüket, mélységüket talajmechanikai vizsgálattal kell meghatározni.

Csapadékvíz mennyiség-számítás;

Bocskai utcai telephely
beépítendő terület: 9502 m²
ebből épület: 3500 m²
zöld terület: 3050 m²
utak és parkolók 2030 m²

épület tető felület:

A burkolt felületek nagysága: 3500 m²
Lefolyási tényező: burkolt terület: 0,85

Elvezetendő vízmennyiség:

$Q_1 = (0,85 \times 0,35 \text{ ha}) \times 225,42 \text{ l/s.ha} = 67,056 \text{ l/s.}$

Zöldterület:

A zöld tetők felületének nagysága: 3050 m²
Lefolyási tényező: burkolt terület: 0,05

$Q_2 = (0,05 \times 0,305 \text{ ha}) \times 225,42 \text{ l/s.ha} = 3,43 \text{ l/s.}$

Út és parkoló :A burkolt felületek nagysága: 2030 m²

Lefolyási tényező: burkolt terület: 0,8

Elvezetendő vízmennyiség:

$$Q_1 = (0,8 \times 0,203 \text{ ha}) \times 225,42 \text{ l/s.ha} = 36,60 \text{ l/s.}$$

épület tető felület

67,056 l/s

Zöldterület:

3,43 l/s

Út és parkoló

36,60 l/s

Elvezetésre kerülő vízmennyiség:**Q_d = 107,08 l/s****ami 10 perc alatt 64,25 m³ mennyiség.**A szikkasztó elemek térfogata: 65 m³, ami akár több részletben is alkalmazható.

Szabadság utcai telephely

beépítendő terület: 13 283 m²ebből épület: 3418 m²zöld terület: 7660 m²utak és parkolók 2489 m²**épület tető felület:**A burkolt felületek nagysága: 3418 m²

Lefolyási tényező: burkolt terület: 0,85

Elvezetendő vízmennyiség:

$$Q_1 = (0,85 \times 0,342 \text{ ha}) \times 225,42 \text{ l/s.ha} = 65,52 \text{ l/s.}$$

Zöldterület:A zöld tetők felületének nagysága: 7660 m²

Lefolyási tényező: burkolt terület: 0,05

$$Q_2 = (0,05 \times 0,766 \text{ ha}) \times 225,42 \text{ l/s.ha} = 8,63 \text{ l/s.}$$

Út és parkoló :A burkolt felületek nagysága: 2489 m²

Lefolyási tényező: burkolt terület: 0,8

Elvezetendő vízmennyiség:

$$Q_1 = (0,8 \times 0,249 \text{ ha}) \times 225,42 \text{ l/s.ha} = 44,72 \text{ l/s.}$$

épület tető felület

65,52 l/s

Zöldterület:

8,63 l/s

Út és parkoló

44,72 l/s

Elvezetésre kerülő vízmennyiség:**Q_d = 118,87 l/s****ami 10 perc alatt 71,32 m³ mennyiség.**A szikkasztó elemek térfogata: 71 m³, ami akár több részletben is alkalmazható.

Székesfehérvár, 2026.július 06.



Török Tibor
okl. építőmérnök
vízimerőki tervező
VEZ-TEL-07-0169

üzemeltetői adatszolgáltatás.
Rendelkezésre álló kapacitás:



FEJÉRVÍZ Fejér Megyei Önkormányzatok Víz- és Csatornamű
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
8000 Székesfehérvár, Király sor 3-15.
Telefon: 22/535-800
E-mail: fejervizzrt@fejerviz.hu



Török Tibor

Székesfehérvár
Honvéd u. 3.

8000

Levelük száma:

Ügyintézőjük:

Levelünk száma: FV/6748-6/2026

Ügyintézőnk: Pap Roland/Szigetvári Katalin

Dátum: 2026. július 23.

Tárgy: Polgárdi, VERTIKÁL NONPROFIT Zrt telephelyek beépítése – Malom telep

Tisztelt Címzett!

Társaságunk munkatársai kérésének megfelelően felkeresték a korábbi rögzített ivóvíz kontingensek mennyiségi értékét.

A Polgárdi Bocskai út 39-es számú ingatlanon 3 db vízmérő található, a Batthyányi utca 26/A házszámon további 1 db.

- DN100 vízmérő Bocskai út 39. VERTIKÁL KÖZSZOLG. NONPRFIT ZRT. rögzített kontingens: 3,5 m³/nap; 2025 év átlagos fogyasztása 0,49 m³/nap;
- DN13 vízmérő Bocskai út 39. VERTIKÁL KÖZSZOLG. NONPRFIT ZRT. nincs rögzített kontingens; 2025 éves átlagos fogyasztás 0,2 m³/nap;
- DN50 vízmérő Batthyányi utca 26/A VERTIKÁL KÖZSZOLG. NONPROFIT ZRT. rögzített kontingens: 2,2 m³/nap; 2025 éves átlagos fogyasztás 2,97 m³/nap;
- DN20 vízmérő Bocskai út 39. ZÖLD VILÁG 93 BT. rögzített kontingens: 2 m³/nap; 2025 éves átlagos fogyasztás 0,97 m³/nap.

Az ingatlanon rögzített teljes kontingens 7,7 m³/nap, kiegészítve a kontingens nélküli vízmérő átlagos vízfogyasztásával 7,9 m³/nap. Kérjük amennyiben a beruházó élni kíván a meglévő kontingensének átcsoportosításával ennek mértékéről nyilatkozzon. Ezt követően keressék fel a Fejérvíz Zrt ügyfélszolgálatát, ahol kezdeményezhetik a szolgáltatási szerződések módosítását.

Ezen levél és annak bármely csatolt anyaga kizárólag jogi védelem alatt álló, a jogszabályok által előírtaknak megfelelően készített. A levelet és mellékleteit kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem a levél címzettje, úgy kéjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse arról a levél küldőjét. Kérjük, ha van rá módja, szíveskedjen a levelet valamint annak összes csatolt mellékletét feladónak visszajuttatni a FEJÉRVÍZ Zrt, 8000 Székesfehérvár, Király sor 3-15. postacímre. Ellenkező esetben kárjuk a teljes dokumentum megsemmisülését. Ha Ön nem a levél címzettje, abban az esetben tilos a levelet, annak részleteit, vagy bármely csatolt mellékletét továbbadni, használni, illetve továbbítani, a dokumentum tartalmát bármilyen módon közölni vagy arról beszélni.

A további vízigény nem biztosítható, mivel a Kőszárhegy kistérségi víziközmű rendszeren tapasztalt kapacitáshiányt ezt nem teszi lehetővé. A rendszeren több fejlesztési munkát is tervben van, ezek elkészülte az alapvető feltétele a további vízigények biztosításának.


Fazekas Lajos

műszaki igazgató




Rácskai András

üzemeltetési főmérnök

Kapják: Címzett (e-mail), Irattár

Elektronikusan kapják: Üzemviteli O., Előadó

Ezen levél és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános körökkel védett. A levelet és mellékleteit kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem a levél címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről a levél küldőjét. Kérjük, ha van rá módja, szelvényezze a levelet valamint annak összes csatolt mellékletét feladónak visszajuttatni a FEJÉNYVZ Zrt, 8000 Székesfehérvár, Károlyvár 3-15. postacímre. Előzetes esetben kérjük a teljes dokumentum megismerését. Ha Ön nem a levél címzettje, abban az esetben tilos a levelet, annak részleteit vagy bármely csatolt mellékletét leközölni, továbbítani, a dokumentum tartalmát bárkivel közölni vagy arról beszélni.

2

2026. 10. 27.

Bocskai utcai telephely és Szabadság utcai telephely fejlesztése:



FEJÉRVÍZ Fejér Megyei Önkormányzatok Víz- és Csatornamű
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
 8000 Székesfehérvár, Király sor 3-15.
 Telefon: 22/535-800
 E-mail: fejervizzrt@fejerviz.hu



Török Tibor

Székesfehérvár
 Honvéd u. 3.

8000

levelük száma:

ügyintézőjük:

levelünk száma: FV/6748-2/2026

ügyintézőnk: Pap R./Szigetvári K.

dátum: 2026. június 10.

Tárgy: Polgárdi, VERTIKÁL GROUP NyRt telephelyek beépítése – Elutasítói nyilatkozat

Tisztelt Török Tibor!

A tárgyi megkeresését Társaságunk megvizsgálta és az alábbi nyilatkozatot teszi.

A terület vízellátásában érintett Kőszárhegyi kistérségi víziközműrendszer a nyári csúcsfogyasztás ideje alatt a maximális kapacitásán üzemel, további felmerülő igények csak a vízbázison tervezett fejlesztések elvégzése után biztosíthatók.

A vákuumos elven működő kiépült szennyvízhálózatra való ilyen mértékű utólagos csatlakozás nem lehetséges.

Az igényt kapacitás hiányában Társaságunk nem tudja támogatni.

Fazekas Lajos
műszaki igazgató



Rácskai András
üzemeltetési főmérnök

Kapják: Címzett (E-mail)
 Co.: Ügyintéző; Üzemviteli O., Irattár; Kőszárhegyi Üm

Ezer levél és annak bármely csatolt anyaga kiadva, jele nélkülön alatt és a nyilvános közléstől eltekintve. A levelet és mellékletek kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használatára fel. Ha Ön nem a levél címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail ben értesítse arról a levél küldőjét. Kérjük, ha van idő módja, szíveskedjen a levelet valamint annak összes csatolt mellékletét feladónak visszatartani a FEJÉRVÍZ ZRT, 8000 Székesfehérvár, Király sor 3-15. postacímre. Előforduló esetben adjuk a teljes dokumentum megismerését. Ha Ön nem a levél címzettje, akkor az esetben más a levelet, annak részleteit, vagy bármely csatolt mellékletét nem szabad, normális feladat továbbítani, a dokumentum tartalmát bárkihez átadni vagy azról beszélni!

2026 JÚN 11.

Tervezői adatszolgáltatás:

Bocskai utcai telephely:

Telephely

Adatok :

Telkek területe:

532/1	527 m2	
532/4	326 m2	
532/5	549 m2	
532/6	52 m2	
532/10	863 m2	
532/12	1654 m2	
532/13	5531 m2	Összesen: 9502 m2

A vázlatterv szerint:

Tervezett új építés 3 x ~ 1150 m2

Összesen 3450-3500 m2 beépítettség 35-40%

Zöldfelület ~3050 m2 Zöldfelületi mutató ~ 30 %

Tervezett új épületekben (földszint + 1 emelet + "penthouse") ~ 100 lakás

Épületmagasságnak kellene legalább 6,5-7 m

Parkolás a telekre beaszíroztam 69-70 parkolót. A hrsz 529 közterületen kialakítana a beruházó további parkolókat (én berajzolta 40 db-ot)

Szabadság utcai telephely

Iroda, telephely, malom

Adatok:

Telkek területe:

790/1	14 m ²	
790/3	8254 m ²	
790/4	2515 m ²	
790/5	2500 m ²	Összesen: 13 283 m ²
Jelenleg beépített:	1675 m ²	(Inkubátorház és csarnok)
	643 m ²	(volt malom épületek)
Tervezett új építés	~1100 m ²	
Összesen	~3120 m ²	beépítettség 26%
Zöldfelület	~7660 m ²	Zöldfelületi mutató ~ 57 %

Jelenlegi épületekben 22-23 lakás lenne 50 - 110 m² /lakás

Tervezett új épületben (földszint + 1 emelet) újabb 20-22 lakás

Épületmagasságnak kellene 6,5-7 m

Parkolás a meglévő parkolóknak illetve a csarnokban lenne kialakítva zárt fedett parkolás