



Polgárdi Város Önkormányzata  
8154 Polgárdi, Batthyány u. 132.  
Tel. /Fax.: 22/576-230  
E-mail: onkormanyzat@polgardi.hu

**Az előterjesztés tárgya:** Javaslat Polgárdi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet elfogadására.

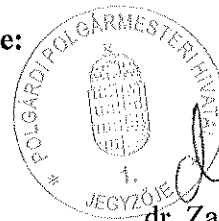
**Az előterjesztést készítette:** Alföldi Szilvia ügyintéző

**Véleményező szakbizottság:** Ügyrendi és Vagyonyilatokokat Kezelő Bizottság  
**Véleményezés időpontja:** 2019. szeptember 6.

**Az előterjesztés a következő jogszabályokon alapul:**

- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény

**Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:**



dr. Zaccaria Beáta Lea  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2019. szeptember 6. napján tartandó rendkívüli ülésére**

**Javaslat Polgárdi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet elfogadására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Polgárdi Város Önkormányzata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltaknak megfelelően elkészítette Polgárdi város településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatát, azaz az új településrendezési eszközöket. Jelen előterjesztés a Településszerkezeti tervre vonatkozik, az alábbiak szerint:

**A RENDEZÉS ALÁ VOLT TERÜLET**

Polgárdi Város közigazgatási területe.

**A RENDEZÉS CÉLJA**

- A Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése szerint a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz 2019. december 31-ig alkalmazható, ezért el kell készíteni az új jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközöket.
- Az új jogszabályi környezetnek való megfelelésen túl, az új városfejlesztési elképzeléseknek/terveknek, a lakosság és gazdasági szervezetek kérelmeinek megfelelő településrendezési eszközök elkészítése.
- A hatósági eljárások során felmerült jogalkalmazási problémák kezelése.
- A helyi építési szabályok egyszerűsítése.

**A Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT részletes tartalmi követelményeit:**

**1. RENDELET**

***1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK***

- 1.1.1. Általános előírások
- 1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások
- 1.1.3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások
- 1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
- 1.1.5. Környezetvédelmi előírások
- 1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások
- 1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)
- 1.1.8. Közművek előírásai
- 1.1.9. Építés általános szabályai

1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

## **1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

## **1.3. EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI**

## **2. RENDELET MELLÉKLETEI**

### **2.1. SZABÁLYOZÁSI TERV**

2.1.1. Beépítésre szánt építési övezetek

2.1.2. Beépítésre nem szánt övezetek

2.1.3. Kötelező szabályozási elemek

2.1.4. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

2.1.4.1. Művi értékvédelmi elemek, örökségvédelmi elemek

2.1.4.2. Táj- és természetvédelmi elemek

2.1.4.3. Védőterületek, védősávok

2.1.4.4. Korlátozások

2.1.5. Javasolt szabályozási elemek

2.1.6. Tájékoztató elemek

### **2.2. EGYÉB MELLÉKLETEK**

A Helyi Építési Szabályzat a fenti tartalmi követelményeknek megfelelően került elkészítésre.

## **PARTNERSÉG**

A Korm. rendelet 29.§-a előírásainak megfelelően Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 13/2017. (VII.14.) önkormányzati rendeletében döntött a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól. A partnerségi egyeztetés a rendeletben foglaltaknak megfelelően került lefolytatásra.

## **VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

A településrendezési eszközök felülvizsgálata, új településrendezési eszközök elkészítése tekintetében a Korm. rendelet 36.§-ában rögzített teljes eljárás előzetes tájékoztatási, véleményezési és végső szakmai véleményezési szakasza lefolytatásra került az alábbiak szerint:

- Polgárdi Város Önkormányzata 2016. júniusban a Korm. rendelet 37.§-a szerinti előzetes tájékoztatási szakasszal indította meg az alábbi hatályos településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát, az új településrendezési eszközök elkészítését:
  - ~ 19/2002. (VII.02) határozattal elfogadott, többször módosított Polgárdi Város Szerkezeti Terve
  - ~ A helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított 17/2004. (IV.28.) önkormányzati rendelet
- A véleményezési szakasz dokumentációja a Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdése szerint, 2018. decemberben került kiküldésre, közzétételre.

- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 123/2019. (VII.11.) határozatával döntött a Polgárdi településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódó egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról.
- A végső szakmai véleményezési szakaszban a Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdése szerint az Állami Főépítész záró szakmai véleménye 2019. július 15-én megkérésre került. Az Állami Főépítész a Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdés b) pontja szerint egyeztető tárgyalást hívott össze 2019. augusztus 07. napjára. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készült FE/ÁF/00015-14/2019. számon. Az egyeztető tárgyalást követően az Állami Főépítész a Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti záró szakmai véleményét a FE/ÁF/00015-15/2019. számú, 2019. augusztus 07-én kelt levelében megadta.

**Állami Főépítész záró szakmai véleménye a helyi építési szabályzat tervezetére (továbbiakban: HÉSZ) vonatkozóan, valamint az azokkal kapcsolatos javaslatok:**

„1. Javaslom a településkép védelmi rendeletben lehatárolt, településkép védelme szempontjából kiemelt területtel összhangban, az Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás kiterjesztését a hasonló karakterű, a Cinca patak keleti oldalán húzódó területre is.”

Nem javaslok az állami főépítész véleményének megfelelő módosítást. Javaslok továbbra is a város fejlődésére tekintettel fenntartani a Cinca patak keleti oldalán a kertvárosias lakóterületi besorolást.

**A Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya véleménye:**

„2. Az egyeztetési, tárgyalási eljárásában megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, a módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontból az alábbiak figyelembe vételét javasoljuk:

- A tervek megvalósítása során biztosítani kell az ingatlanok közművesítését, gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001.(X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani, illetve bővíteni és a tevékenységet úgy kell végezni, hogy a tevékenység végzése során ne szennyeződhessenek a felszíni, a felszín alatti vizek, a földtani közeg, a levegő, erre vonatkozóan valamennyi vonatkozó előírás teljesüljön, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet.
- A létesítés során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 2. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 1. számú mellékletben meghatározott határértékeket.
- A zajtól védendő területeken – különös figyelemmel az újonnan kijelölésre kerülő lakóövezetekre – figyelemmel kell lenni arra, hogy a közlekedésből származó zaj mértéke ne haladja meg a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM– EüM együttes rendelet 3. számú mellékletében megállapított terhelési határértékeket.

*Amennyiben a határértékek túllépése várható, figyelembe kell venni a rendelkezésre álló zajvédelmi célú műszaki megoldások alkalmazásának lehetőségét.*

- *Ahol a módosítások által lakóövezet és ipari-gazdasági célra szolgáló övezet szomszédossá válik, javasoljuk az övezeti határra védő erdősáv telepítését az esetleges zavaró hatások csökkentése érdekében.*
- *A létesítésnél és az üzemeltetésnél –különös tekintettel a különleges mezőgazdasági üzemi területekre - biztosítani kell, hogy a hatásterületen levő lakóterületeken ne keletkezzen lakosságot zavaró (határérték feletti) bűz, légszennyezés, rezgés vagy zaj. Javasoljuk a különleges mezőgazdasági üzemi területek lakóterületek felé eső övezeti határain védő erdősáv telepítését.*
- *A tervek megvalósítása során a zöldterületek kialakításánál figyelemmel kell lenni arra, hogy ott allergizáló hatású pollennel rendelkező, vagy mérgező növényzet ne kerüljön telepítésre, és különös figyelmet kell fordítani a már meglévő zöldterületek parlagfű mentesítésére is, a parlagfű elleni közérdekű védekezés végrehajtásának, valamint az állami, illetve a közérdekű védekezés költségei megállapításának és igénylésének részletes szabályairól szóló 221/2008. (VIII. 30.) Korm. rendelet előírásait figyelembe véve.”*

A Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya által adott észrevételek általános érvényű jogszabályi előírásokra mutatnak, amelyeket a tervező a tervezés során figyelembe vett.

**A Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály véleménye :**

*„3. Kérem a 1409 hrsz.-ú ingatlan közterülettel és a védett műemléképülettel határos részén a beépítési lehetőséget nem megengedni, a telken a beépítésre lehetőséget adó- az FE/ÁF/00015-14/2019 iktatószámú jegyzőkönyvben rögzített - vonalat kijelölni.”*

A Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának kérését figyelembe véve – annak megfelelően – javításra került a belterületi szabályozási tervlap. A tervlapon ábrázolásra került a 1409 hrsz ingatlant érintően „telek be nem építhető területe” lehatárolás a műemlék templom védelme érdekében.

**Állami főépítész záró szakmai véleménye:**

Polgárdi településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve elfogadására irányuló záró szakmai vélemény az 1- 3. pontok figyelembe vétele mellett egyetértő.

Polgárdi város helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete 2019. augusztus 28-i ülésen elfogadásra, majd 2019. augusztus 29-én kihirdetésre került akként, hogy a záró rendelkezésekben 2019. szeptember 1. napja került megjelölésre hatálybalépési időpontként. Ez a dátum azonban nem helyes, amelyet az önkormányzat által megbízott Alba Expert Mérnöki Iroda Bt. ügyvezetője, Péterfia Gábor okl.földmérő mérnök utóbb jelzett. Elmondta, hogy az elfogadáskor a Képviselő-testület ülésén tévesen nyilatkozta azt, hogy azonnal lehetséges a rendelet hatálybaléptetése és nincsen már semmilyen eljárás, amely ezt meg kell, hogy előzze; mert jelen esetben nem a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontja , hanem az a) pontja alkalmazásának van helye. E szerint pedig a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

Mivel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 8. § (2) bekezdés c) pontja úgy szól, hogy nem lehet módosítani vagy - a jogszabály egészének hatályon kívül helyezése nélkül - hatályon kívül helyezni a hatályba lépett jogszabályi rendelkezés hatályba léptető rendelkezését, a hatályba lépés időpontja csak a rendelet újbóli – helyes időpontot tartalmazó szöveggel – történő elfogadásával orvosolható jogszerűen.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya részéről dr. Méhes Gábor osztályvezető úrral mindezek telefonon egyeztetésre kerültek, ahogyan az is, hogy 2019. augusztus 28. napján elfogadott településszerkezeti tervet ez a döntés nem érinti, azt nem kell sem módosítani, sem visszavonni.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelet-tervezet elfogadására.

Polgárdi, 2019. szeptember 6.

Tisztelettel:

Nyikos László sk.  
polgármester

MEGBÍZÓ: **Polgárdi Város Önkormányzata**  
8154 Batthyány u. 132.  
TERVEZŐ: **ALBA EXPERT Mérnöki Iroda Bt.**  
8000 Székesfehérvár, Várkörút 56

---



## **POLGÁRDI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLATA**

### **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

...../2019. (.....) számú rendelettel  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

2019. ....

## ALÁÍRÓLAP

**MEGBÍZÓ:** **Polgárdi Város Önkormányzata**  
8154 Batthyány u. 132  
Képviseli: Nyikos László polgármester

**TERVEZŐ:** **ALBA EXPERT Mérnöki Iroda Bt.**  
8000 Székesfehérvár, Várkörút 46. Képviseli:  
Péterfia Gábor ügyvezető

**ÜGYVEZETŐ:** **Péterfia Gábor**  
okl. földmérő mérnök

**IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:** **Wittek Krisztina**  
vezető településrendező tervező település-  
mérnök, városép. - városgazd. szakmérnök  
TT/1 01-2382

**TÁJRENDEZÉS,  
ZÖLDFELÜLET,  
KÖRNYEZETVÉDELEM:** **Kert és Környezet Bt**  
**Jeszenszky Mariann**  
okl. táj- és kertépítésmérnök  
TK 07-0126, K 07- 0126

**Progressio Mérnöki Iroda Kft**  
**Kaleta Jánosné**  
okl. vegyészmérnök  
07-0065

**KÖZLEKEDÉS:** **Kárpáti Imre**  
okl. építőmérnök  
Tkö-07-0235

**KÖZMŰ ÉS  
HÍRKÖZLÉS:** **Hydro Régia Mérnök Iroda Kft**  
8000 Székesfehérvár Kisteleki u. 40.  
**Kovács Csaba**  
építőmérnök, vízellátási és vízkezelési szakmérnök  
VZ-TEL / TV 07-1106, 07-51619

**Dima András**  
okl. építőmérnök, vízépítési- vízellátási- csator-  
názási- környezetegészségügyi szakmérnök  
01-2130  
**SZVV-3.2.** - Ivó- és ipari vízellátás, szennyvízelvezetés, nem  
szennyvízelvezetési célú csatornázása  
**VZ-TEL** - Települési víziközmű tervezése  
**TE** - Településtervezési energia-közmű szakterület  
**TH** - Településtervezési hírközlési szakterület  
**TV** - Településtervezési vízközmű szakterület  
**VZ-TER** - Területi vízgazdálkodási építmények tervezése  
**VZ-VKG** - Vízkészlet gazdálkodási építmények tervezése

**RÉGÉSZET** **Vágner Zsolt**  
okleveles régész  
osz: 459/2002.



## **Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (.....) rendelete a helyi építési szabályzatról**

Polgárdi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a 6.§ (1) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében, a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek egyetértésével, a következőket rendeli el:

### **I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

#### **1. A rendelet hatálya és felépítése**

1. § E rendelet hatálya Polgárdi város közigazgatási területére terjed ki.
2. § Jelen építési szabályzat mellékletei:
  1. melléklet: Polgárdi Belterület Szabályozási Terv M= 1: 4 000
  2. melléklet: Polgárdi Külterület Szabályozási Terv M= 1: 12 000
  3. melléklet: A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett határértékei
  4. melléklet: Sajátos jogintézmények
  5. Mintakeresztszelvények

#### **2. Értelmező rendelkezések**

3. § E rendelet alkalmazásában:
  1. *Főépület*: az övezeti előírásokban megnevezett rendeltetéseknek helyet adó, melléképületnek nem minősülő épület.
  2. *Kialakult beépítettség*: A település már beépült részén „történelmileg” kialakult beépítettség, mely beállt képet mutat. Új épület építése csak a meglévő épület bontása esetén, annak alapterületével megegyező mértékig történhet.
  3. *Kialakult telek*: Azon építési telek vagy telek, amely felosztása már megtörtént, tovább nem osztható, telekalakítás telekegyesítésen és telekhatár-rendezen kívül nem végezhető. Telekhatár rendezés esetén az érintett telek területe +/- 5%-ban módosulhat.
  4. *Melléképület*: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény.
  5. *Telek be nem építhető része*: a szabályozási terveken lehatárolt terület, ahol építmény nem helyezhető el.

#### **3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

##### **4. §**

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határa, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) telek be nem építhető része;
- e) a kötelező erejű megszüntető jel.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi

előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok;
- b) műemlék;
- c) műemléki környezet;
- d) régészeti terület;
- e) országos ökológiai hálózat magterület;
- f) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
- g) kerékpárút.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ;
- b) javasolt megszüntető jel;
- c) javasolt telekhatár;

(4) Sajátos jogintézmények:

- a) elővásárlási jog;

## II. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME, KÖRNYEZETVÉDELME

### 4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

#### 5. §

- (1) Polgárdi területén található természetközeli élőhelyek, védett területek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
  - a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a külterületen a vízfolyások, utak mentén lévő fasorok, erdősávok megtartandók; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.
- (3) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosó (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Külterület Szabályozási terv tartalmazza.
- (4) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nadasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

### 5. Környezetvédelmi előírások

#### 6. §

- (1) Polgárdi igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
  - a) a megengedett határértéken belüli környezetterhelést és igénybevételt okoz,
  - b) kizárja a környezetkárosítást,
  - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

#### 7. §

- (1) Haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 25 m-nél tovább kell elhelyezni.
- (2) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszer-tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

(3) Állattartó épület a felszíni vizek partétől számított 50 méteren belül nem létesíthető.

#### 6. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

##### 8. §

- (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
- (2) A vízbázisok védőterületein építési és egyéb tevékenységek a vonatkozó jogszabályban meghatározott korlátozásokkal folytathatók.

#### 7. A levegő védelme

9. § A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

#### 8. Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés

10. § A hulladékkezelő telep védőtávolsága 300 m. A telepen a gyűjtőkörzetről származó kommunális hulladék, nem veszélyes termelési hulladék és a városi szennyvíztisztító szennyvíziszapjának kezelése ill. lerakása végezhető a környezetvédelmi engedélyben foglaltak szerint.

#### 9. Termőföld védelme

##### 11. §

- (1) Polgárdi területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (3) A város területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- (4) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

#### 10. Zaj elleni védelem

12. § Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

### III. VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 11. Védőterületek, védőtávolságok

##### 13. §

- (1) Polgárdi területén a szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő elemeket jelöl:
  - a) közlekedési területek,
  - b) közművek, közműlétesítmények,
  - c) hulladéklerakó- és kezelő telep,
  - d) természetközeli folyó és állóvizek.
- (2) A szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolsága:
  - a) védelem nélkül 150 méter,

- b) búzzárral ellátva 20 méter,
- c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel.

#### IV. EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

##### 12. Elővásárlási jog

14. § A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára közösségi cél érdekében vagy egyéb településrendezési cél érdekében az érintett ingatlanok vonatkozásában. A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.

##### 13. Telekalakítás

##### 15. §

- (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek alakja az építési övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) A kertvárosias lakóterület és a falusias lakóterület építési övezetben a minimálisan kialakítható telekszélesség 16,00 méter.
- (4) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (5) Új közforgalom elől elzárt magánút - beépítésre szánt terület esetében - csak legfeljebb 4 új építési telek feltárása esetén alakítható ki.
- (6) Új közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 5,0 m-nél.
- (7) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki.

#### V. KÖZMŰVEK ÉS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI

##### 14. Általános előírások

##### 16. §

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
  - a) vízellátás,
  - b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgáz ellátás),
  - d) elektronikus hírközlés
 hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezetéki jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
  - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezetéki, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

## 15. Vízellátás

### 17. § Beépítésre szánt területen új vízhalózat

- a) csak a szennyvíz közcsonatna hálózattal együtt építhető,
- b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsonatna hálózat üzembe helyezését megelőzően.

## 16. Szennyvízelvezetés

### 18. §

- (1) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) Szennyvíz bevezetés:
  - a) nyílt árokba,
  - b) időszakos vagy állandó vízfolyásba,
  - c) felhagyott kutakbatilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.
- (3) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna hálózat vagy a rendelkezésre álló szennyvízcsatorna kapacitása az új rákötést nem teszi lehetővé.
- (4) Közműpótlóként zárt tároló medence vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható.

## 17. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

### 19. §

- (1) A felszíni vizek mederkarbantartó sávját szabadon kell hagyni.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (3) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.
- (4) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
  - a) az víz-visszaduasztást ne okozzon,
  - b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

## VI. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 18. Építés általános előírásai

### 20. §

- (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de bővítése csak építési helyen belül lehetséges, amennyiben megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.
- (2) Terepszint alatti építés csak az építési helyen belül, az adott építési övezetre meghatározott beépítettség legnagyobb mértékével egyező mértékben megengedett.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
  - a) különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű) építési övezeteiben toronysíló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén,

- b) ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.
- (4) A szabályozási tervlapon telek be nem építhető része jelöléssel lehatárolt területek elsősorban növényzet telepítésre szolgálnak. A telek be nem építhető részén kialakított zöldfelület, a telek zöldfelület arányának számításakor figyelembe vehető.
- (5) A telek be nem építhető részén építmény nem helyezhető el.
- (6) Azokon a telkeken, ahol a szabályozási terv építési vonalat jelöl, az épületek homlokzatának legalább 50%-át az építési vonalra kell helyezni.

## 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 előkerti építési vonal beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
- (3) Saroktelek esetében az előkerti 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 előkerti 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 oldalkertje minimum 5,0 m.
- (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.

## 20. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

### 22. §

- (1) Polgárdi közigazgatási területét más jogszabály a II. Katasztrófavédelmi osztályba sorolja.
- (2) A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján más jogszabályban meghatározott elégséges védelmi szint követelményeihez képest jelen rendelet további követelményt nem állapít meg.

## VII. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### 21. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

### 23. § Polgárdi területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) Lakóterületek
  - aa) Nagyvárosias lakóterület

Ln

	ab) Kisvárosias lakóterület	Lk
	ac) Kertvárosias lakóterület	Lke
	ad) Falusias lakóterület	Lf
b)	Vegyes területek	
	ba) Településközpont terület	Vt
	bb) Intézmény terület	Vi
c)	Gazdasági területek	
	ca) Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz
d)	Különleges területek	
	da) Különleges temető terület	K-T
	db) Különleges sportterület	K-Sp
	dc) Különleges mezőgazdasági üzemi terület	K-Mű
	dd) Különleges hulladékkezelő, -lerakó terület	K-Hull
	de) Különleges közmű terület	K-k
	df) Különleges lőtér terület	K-Lő

## 22. Nagyvárosias lakóterület

### 24. §

- (1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) lakó;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) szállás jellegű
 rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Meglévő és új beépítés esetén a (2) bekezdés b) – d) pontjaiban felsorolt rendeltetések az épületek földszintjén helyezhetők el.
- (4) Nagyvárosias lakóterület 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.
- (5) Nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (6) A nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

## 23. Kisvárosias lakóterület

### 25. §

- (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) szállás jellegű;
  - f) igazgatási, iroda
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Meglévő és új beépítés esetén a (2) bekezdés b) – f) pontjaiban felsorolt rendeltetések az épületek földszintjén helyezhetők el.
- (4) Meglévő beépítés esetén a fő rendeltetés szerinti főépülettől különállóan telkenként csak egy melléképület létesíthető és csak a lakófunkcióhoz tartozó járműtároló vagy egyéb tároló céljára.
- (5) Kisvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) hűtőszekrény, jégverem, zöldségverem;
  - b) állat ól;
  - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
  - d) építménynek minősülő antennaszervezet.
- (6) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (7) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

#### 24. Kertvárosias lakóterület

#### 26. §

- (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
  - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális;
  - e) szállás jellegű
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek 1 200 m<sup>2</sup> alatti építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az 1 200 m<sup>2</sup> és a feletti építési telkeken legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység helyezhető.
- (5) A fő rendeltetést kiegészítő funkciók, melléképületek elhelyezése a következők szerint lehet:
- a) 500 m<sup>2</sup> teleknagyság alatt a melléképület egy tömegbe alakítandó ki a főépülettel,
  - b) 500 – 800 m<sup>2</sup> teleknagyság esetén egy melléképület építhető különállóan a főépülettől,
  - c) 800 m<sup>2</sup> teleknagyság felett több melléképület építhető a főépülettől külön.
- (6) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők



el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- b) 20 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű állat ól;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- d) építménynek minősülő antennaszerkezet.

- (7) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

## 25. Falusias lakóterület

### 27. §

- (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
  - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú;
  - c) kereskedelmi, szolgáltató;
  - d) szállás jellegű;
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) A fő rendeltetést kiegészítő funkciók további különálló épületekben is elhelyezhetők.
- (6) A falusias lakóterület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

## 26. Településközpont terület

### 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.

## 27. Intézmény terület

### 29. §

- (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) igazgatási;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) szállás jellegű;
  - d) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - e) hitéleti;
  - f) kulturális, közösségi szórakoztatórendeltetést tartalmazhat.
- (3) A (2) bekezdés a)-g) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (4) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (5) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület nem helyezhető el.
- (6) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.
- (7) Intézmény 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.
- (8) A intézmény terület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

## 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.

29. Különleges temető terület

32. §

- (1) Különleges temető terület a Szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges temető terület építési övezeteiben elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges temető terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be. Különleges temető terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) A különleges temető terület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

30. Különleges sportterület

33. §

- (1) Különleges sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben elhelyezhető épület sport és ehhez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges sportterület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (5) A különleges sportterület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

31. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

34. §

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mű jellel jelölt épí-

tési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást illetve a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek illetve az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges mezőgazdasági üzem terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) nagyüzemi állattartó és ehhez kapcsolódó;
  - b) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
  - c) egyéb mezőgazdasági;
  - d) igazgatási, iroda;
  - e) lakó rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Különleges mezőgazdasági üzem terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein önálló épületként elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület vagy lakás.
- (5) Különleges mezőgazdasági üzem építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

### 32. Különleges hulladékkezelő, -lerakó terület

#### 35. §

- (1) Különleges hulladékkezelő, -lerakó terület a Szabályozási terven K-Hull jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a települési szilárd hulladék lerakására és kezelésére, valamint a talajerő gazdálkodás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben veszélyes hulladék lerakása tilos.
- (3) Az építési övezet határán izolációs céllal, földgáttal kombinált többszintes növényálmányú zöldterület alakítandó ki, legalább 20,0 m széles sávban.
- (4) A hulladékkezeléshez kapcsolódó kiegészítő létesítmények, épületek elhelyezésére külön telek alakítható, ahol iroda, raktár és szolgálati lakás helyezhető el.
- (5) Különleges hulladékkezelő, -lerakó terület építési övezetének építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (6) Különleges hulladékkezelő, -lerakó terület építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

### 33. Különleges közmű terület

#### 36. §

- (1) Különleges közmű terület a Szabályozási terven K-k jellel jelölt építési övezet, mely a települési folyékony hulladékok és szennyvizek kezelését biztosító létesítmények, telepek mérnöki létesítményei és műtárgyai elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak az alaprendeltetést kiszolgáló, ahhoz kapcsolódó raktár, iroda és járműtároló helyezhető el.
- (3) Különleges közmű terület építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

### 34. Különleges lőtér terület

#### 37. §

- (1) Különleges lőtér terület a Szabályozási terven K-Lő jellel jelölt építési övezet, mely a sportlövészettel kapcsolatos létesítmények és műtárgyak elhelyezésére szolgál.

- (2) Az építési övezetben a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak az alaprendeltetést kiszolgáló, ahhoz kapcsolódó raktár, iroda, járműtároló és versenyrendezéséhez szállás helyezhető el.
- (3) Különleges lőtér terület építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

### 35. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

38. § Polgárdi területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- |     |   |      |
|-----|---|------|
| a)  | Közlekedési és közmű-elhelyezési terület  |      |
| aa) | Közúti közlekedési terület  | KÖu  |
| ab) | Kötőtpályás közlekedési terület   | KÖk  |
| b)  | Zöldterületek   |      |
| ba) | Közpark   | Zkp  |
| bb) | Közkert   | Zkk  |
| c)  | Erdőterületek   |      |
| ca) | Védelmi erdőterület   | Ev   |
| cb) | Gazdasági erdőterület   | Eg   |
| d)  | Mezőgazdasági területek   |      |
| da) | Általános mezőgazdasági terület   | Má   |
| db) | Kertes mezőgazdasági terület  | Mk   |
| e)  | Vízgazdálkodási terület   | V    |
| f)  | Természetközeli terület   | Tk   |
| g)  | Különleges beépítésre nem szánt terület   |      |
| ga) | nyersanyag kitermelés (bánya),<br>nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület | Kb-B |

### 36. Közúti közlekedési terület

39. §

- (1) Közúti közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu jellel jelölt övezet, mely a közúti közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közúti közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el.
- (3) Vegyes területek építési övezeteiben a nem lakó rendeltetés esetén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben (továbbiakban: OTÉK) meghatározott számú várakozóhelyek 70%-a közterületen is biztosítható, kivéve az OTÉK 42.§ (10) szerinti esetet. A közterületen történő várakozóhelyek kialakítása az OTÉK 42.§ (11) bekezdésében előírtak szerint lehet.

### 37. Kötőtpályás közlekedési terület

40. §

- (1) Kötőtpályás közlekedési terület a Szabályozási terven KÖk jellel jelölt övezet, mely a vasúti közlekedési létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

- (2) Kötőtpályás közlekedési területen a vasúti közlekedéssel kapcsolatos műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a helyezhetők el.

#### 38. Zöldterült (Közpark, közkert)

##### 41. §

- (1) Zöldterület közpark, a Szabályozási terven Zkp jellel, a közkert Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zkp és Zkk övezetben elhelyezhető:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
  - a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.
- (3) Zöldterület közkert övezet telkein az épület szabadon álló módon, legfeljebb 1%-os beépítettséggel, legfeljebb 3,5 m-es épületmagassággal helyezhető el, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén
- (4) Zöldterület közpark övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén.

#### 39. Védelmi erdőterület

##### 42. §

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Védelmi erdőterület övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

#### 40. Gazdasági erdőterület

##### 43. §

- (1) A gazdasági erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt övezet, melyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági erdőterület övezeteiben az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.
- (3) Gazdasági erdőterület övezet telkein az építés feltételei:
- a beépítés mértéke legfeljebb: 0,5 %,
  - a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,
  - közművesítettség mértéke: legalább hiányos.

#### 41. Általános mezőgazdasági terület

##### 44. §

- (1) Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má-1, Má-2 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Má-1 és Má-2 övezet telkein a telekalakítás feltételei:
- a kialakítható telek legkisebb területe 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha),
  - a beépítés mértéke legfeljebb: 1,5 %,

- c) a megengedett maximális épületmagasság: 5,0 m,
  - d) közművesítettség mértéke: legalább részleges
- (3) Má-1 övezetben elhelyezhető:
- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
  - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
  - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
  - d) lakó épület.
- (4) Má-1 övezetben építmény 30 000 m<sup>2</sup> (3 ha-t) meghaladó területű telken, a telekhatártól legalább 10,0 méter távolságra, legfeljebb 1,5%-os beépítettséggel helyezhető el. A mezőgazdasági építmények megengedett maximális épületmagassága 7,5 m, de a technológia függvényében túlléphető (pl.: terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető). A közművesítettség mértéke legalább részleges.
- (5) Má-1 övezet telkein lakóépület csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető. Lakóépület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületű lehet.
- (6) Má-1 övezetben a beépíthető telekméretet el nem érő telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.
- (7) Má-1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 50 ha (500.000 m<sup>2</sup>) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 25 %.
- (8) Az Má-2 övezet természetvédelmi szempontból érzékeny mezőgazdasági övezet, a terület károsítása. építési tevékenységgel történő zavarása tilos.
- (9) Az Má-2 övezetben épület nem helyezhető el.

#### 42. Kertes mezőgazdasági terület

##### 45. §

- (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosítását szolgáló terület.
- (2) Mk övezetben elhelyezhető építmények:
- a) kertészeti termelés építményei;
  - b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó építmények;
  - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei.
- (3) Mk övezet telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületepítő műtárgy nem helyezhető el.
- (4) Mk övezetben az építmények elhelyezésének feltételei az OTÉK mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásainak betartása mellett a következők:
- a) az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 720 m<sup>2</sup>
  - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
  - c) a beépítés módja: a kialakult állapothoz igazodó
  - d) legnagyobb beépíthetőség: 3%, de legfeljebb max. 50 m<sup>2</sup>.
  - e) legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- (5) Mk övezet telkein lakóépület, szállás jellegű épület nem létesíthető.
- (6) Mk övezetben birtokközpont nem létesíthető.

#### 43. Vízgazdálkodási terület

##### 46. §

- (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V jellel jelölt övezet, melybe az álló- és folyóvizek medre és parti sávja, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja tartozik, valamint a vízbázis területek.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (3) Az öntöző és belvízelvezető csatornák, vízfolyások mellett a külön jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

#### 44. Természetközeli terület

##### 47. §

- (1) A természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, melybe mocsár, nádas, karsztbokorerdő és sziklás területek tartoznak.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet

45. Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület

##### 48. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület a Szabályozási terven Kb-B jellel jelölt övezet, melybe a bányászattal, nyersanyag kitermeléssel érintett területek tartoznak.
- (2) Az övezetben bányászathoz kapcsolódó kiszolgáló és kiegészítő építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a telekalakítás és az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
  - a) az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 5 000 m<sup>2</sup>
  - b) a beépítés módja: szabadonálló
  - c) legnagyobb beépíthetőség: 5%
  - d) legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.

#### VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

##### 49. §

- (1) E rendelet 2019. .... napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Polgárdi Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..... szülő önkormányzati rendelete.

Polgárdi, 2019.....

---

Nyikos László  
polgármester

---

Dr. Zaccaria Beáta Lea  
jegyző



1. melléklet a .../2019. (...) önkormányzati rendelethez

Polgárdi Belterület Szabályozási Terv M= 1: 4 000

2. melléklet a .../2019. (...) önkormányzati rendelethez

Polgárdi Kültérület Szabályozási Terv M= 1: 12 000

3. melléklet a .../2019. (...) önkormányzati rendelethez

**A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett határértékei:**

**A. Nagyvárosias lakóterület építési övezetei**

	<b>építési övezet jele</b>	<b>kialakítható te- lek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>beépítési mód</b>	<b>megengedett legnagyobb be- építettség (%)</b>	<b>megengedett legna- gyobb épületmagas- ság (m)</b>	<b>legkisebb zöldfelület (%)</b>
1.	Ln	1 200	SZ	30	15,00	20

**B. Kisvárosias lakóterület építési övezetei**

	<b>építési övezet jele</b>	<b>kialakítható te- lek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>beépítési mód</b>	<b>megengedett legnagyobb be- építettség (%)</b>	<b>megengedett legna- gyobb épületmagas- ság (m)</b>	<b>legkisebb zöldfelület (%)</b>
1.	Lk	2 000	SZ	50	10,5	20

**C. Kertvárosias lakóterület építési övezetei**

	<b>építési övezet jele</b>	<b>kialakítható te- lek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>beépítési mód</b>	<b>megengedett legnagyobb be- építettség (%)</b>	<b>megengedett legna- gyobb épületmagas- ság (m)</b>	<b>legkisebb zöldfelület (%)</b>
1.	Lke-1	550	O	30	6,0	50
2.	Lke-2	1 000	O	30	6,0	50
3.	Lke-3	900	SZ	30	7,5	50

**D. Falusias lakóterület építési övezetei**

	<b>építési övezet jele</b>	<b>kialakítható te- lek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>beépítési mód</b>	<b>megengedett legnagyobb be- építettség (%)</b>	<b>megengedett legna- gyobb épületmagas- ság (m)</b>	<b>legkisebb zöldfelület (%)</b>
1.	Lf-1	800	O	30	5,0	40
2.	Lf-2	2 000	O	30	5,0	40
3.	Lf-3	900	SZ	30	5,0	40

**E. Településközpont terület építési övezetei**

	<b>építési övezet jele</b>	<b>kialakítható te- lek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>beépítési mód</b>	<b>megengedett legnagyobb be- építettség (%)</b>	<b>megengedett legna- gyobb épületmagas- ság (m)</b>	<b>legkisebb zöldfelület (%)</b>
1.	Vt-1	500	Z	70	9,0	10
2.	Vt-2	600	SZ	80	9,0	10
3.	Vt-3	2 000	SZ	50	10,5	20

**F. Intézmény terület építési övezetei**

	<b>építési övezet jele</b>	<b>kialakítható te- lek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>beépítési mód</b>	<b>megengedett legnagyobb be- építettség (%)</b>	<b>megengedett legna- gyobb épületmagas- ság (m)</b>	<b>legkisebb zöldfelület (%)</b>
1.	Vi-1	2 000	Z	60	10,5	20
2.	Vi-2	2 000	SZ	60	7,5	20
3.	Vi-3	2 000	O	40	7,5	40
4.	Vi-4	K (kialakult)	SZ	20	8,0	50

G. Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei

	<b>építési övezet jele</b>	<b>kialakítható te- lek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>beépítési mód</b>	<b>megengedett legnagyobb be- építettség (%)</b>	<b>megengedett legna- gyobb épületmagas- ság (m)</b>	<b>legkisebb zöldfelület (%)</b>
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

H. Különleges területek építési övezetei

	<b>építési övezet jele</b>	<b>kialakítható te- lek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>beépítési mód</b>	<b>megengedett legnagyobb be- építettség (%)</b>	<b>megengedett legna- gyobb épületmagas- ság (m)</b>	<b>legkisebb zöldfelület (%)</b>
1.	K-T	5 000	SZ	10	7,0	40
2.	K-Sp	10 000	SZ	20	7,5	40
3.	K-Mü	3 000	SZ	40	10,0	20
4.	K-Hull	6 000	SZ	20	6,0	40
5.	K-k	600	SZ	40	6,0	40
6.	K-Lő	2 000	O	20	5,0	60

#### 4. melléklet a .../2019. (...) önkormányzati rendelethez

##### Sajátos jogintézmények

Elővásárlási jog érvényesíthető Polgárdi Város Önkormányzat számára a 1029/13, 1029/12, 1029/11, 1064/2, 0154, 0155/5, 0155/9, 0157/9, 1298, 1296, 1295/1, 1293/3, 1293/2, 1291/1, 55, 54, 53, 52, 49, 48, 47, 51/1, 51/2, 50, 45, 44, 43, 42, 41, 12, 415/22, 415/21, 394/1, 394/2, 427/2, 428/1, 07, 06, 05/5, 744/10, 748/10, 748/14, 751/1, 751/2, 752, 755, 756/2, 758, 761, 762/2, 765/2, 768, 771, 773/4, 776, 778, 781, 760, 763, 764, 769, 770, 774, 775, 779, 780, 785, 415/15, 415/12 és 1320/1 hrsz telkekre.

5. melléklet a .../2019. (...) önkormányzati rendelethez

Mintakeresztelvények