



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

Az előterjesztés tárgya: Javaslát Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet 7. számú módosításával kapcsolatos előkészítő döntések meghozatalára

Az előterjesztést készítette: dr. Turbucz Marietta Judit aljegyző, Farádi Károly városüzemeltetési ügyintéző

Az előterjesztés a következő jogszabályokon alapul:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szól 2011. évi CLXXXIX. törvény
- a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 13/2017. (VII.14.) önkormányzati rendelet
- Polgárdi Város helyi építési szabályzatáról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 10/2017. (V.3.) önkormányzati rendelete a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról (SZMSZ)

Az ülés nyilvánossága: nyilvános

Döntéshez szükséges szavazati arány: egyszerű többség

Véleményező szakbizottság: Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
Véleményezés időpontja: 2022. november 24.

Sürgősségi indítvány! (SZMSZ 63.§)

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Zaccaria Beáta Lea
jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. november 24. napján tartandó ülésére

Javaslat Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet 7. számú módosításával kapcsolatos előkészítő döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szövegének módosítására teszek javaslatot az alábbiak szerint:

I. Konténer, konténerház, mobilház, lakókocsi, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy elhelyezésének korlátozása

A jelenleg hatályos HÉSZ rendelkezései szerint kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezet telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy; a „településközpont terület” és „Intézmény terület” építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület nem helyezhető el.

Városunkban az egységes arculat kialakítása, továbbá az építési jogszabályoknak megfelelő lakossági magatartás elősegítése érdekében a korlátozást indokoltnak látom kiterjeszteni oly módon, hogy Polgárdi Város teljes közigazgatási területén, - a kereskedelmi szolgáltató terület (továbbiakban: GKSZ) övezet telkei kivételével- konténer, konténerház, mobilház, lakókocsi, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

II. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje méretének módosítása

A jelenleg hatályos HÉSZ rendelkezései szerint oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje minimum 5,0 m.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 35. § (3) bekezdése szerint az oldalkert legkisebb szélessége a helyi építési szabályzatban megállapított érték, a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy ennek hiányában az oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 méter.

Több alkalommal előfordult, hogy az épületbővítés tervezése során a tervező tévesen az OTÉK rendelkezéseit vette figyelembe, és a már megvalósult - de építési engedélyezéshez előzetesen nem kötött - épületbővítés szabálytalansága már csak a használatbavételi engedélyezéskor derült ki.

Szintén a HÉSZ hatályos rendelkezései miatt fordult elő olyan eset is, hogy a tervező előzetes településképi véleményt kért, mely során kiderült, hogy az épületbővítés az oldalkertre vonatkozó – OTÉK-nél szigorúbb- helyi előírások miatt csak kevésbé esztétikus módon valósítható meg. Fentiek alapján javaslom a HÉSZ oly módon történő módosítását, hogy csupán az újonnan kialakult telkek tekintetében legyen az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertjének szélessége minimum 5,0 méter.

III. Nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok mellékletben történő meghatározása

A lakóövezetben a békés közösségi együttélés biztosítása, a lakosság nyugalma, a városkép egységének megőrzése, továbbá a közlekedés biztonságának fenntartása miatt is indokoltnak tartom, hogy Polgárdi Város teljes közigazgatási területén, - a GKSZ övezet telkeinek kivételével- nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok kerüljenek meghatározásra a HÉSZ új melléklettel történő kiegészítésével.

Városunk kedvező fekvése okán az utóbbi időszakban megnövekedett az itt lakni és/vagy vállalkozni szándékozó érdeklődők száma.

A Kossuth utca és Damjanich utca sarkán lévő ingatlan területén hajó-és lakókocsi tárolásának, valamint szervizelésének lehetősége merült fel. Nyári időszakban a járműforgalom, télen pedig az azok tárolásával járó zavaró hatások semmiképpen sem illeszkednek a lakó-, és egyébként településképi szempontból történeti és kiemelt övezetbe.

Lakóövezetben autómosó, illetve autókereskedés létesítésének lehetősége tárgyában is érkezett tájékoztatás kérés a vállalkozó részéről. A vegyszerek használata, a vegyi anyagok elvezetése, a kereskedelemmel járó forgalom, valamint a nagynyomású mosók és tisztítóeszközök hangja mind aggályossá teszik a tevékenység végzését a lakóövezetben.

A települések jellemzően hasonló módon korlátozzák a rendeltetések, tevékenységi módok lakóövezetekben történő végzésének lehetőségét. Így például Székesfehérvár lakóterületein, - kivéve a városi fő- és gyűjtőúthálózat mentén fekvő ingatlanokon, amennyiben a lakó rendeltetésű épületek használatát nem zavarják, és nem korlátozzák -az alábbi tevékenységek számára telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára rendeltetési egységek elhelyezése, vagy rendeltetés módosítások nem megengedettek: *akkumulátor töltés, javítás, újrafeldolgozás telephelye, áruszállítás, fuvarozás, autófényezés autóbontás, autókarosszéria-lakatos, autókereskedelem, autómosó, asztalos, bogár, kádár, élelmiszer feldolgozás, felfeldolgozó, megmunkáló, fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés, galvánüzem, járműtároló/őrző telep, kelmefestő, vegytisztító, kisgépkölcsonzó, önnypipari termék feldolgozó, raktározó, közúti járműjavító, karbantartó, szervizelő, kőfaragó, műkögyártó és betonelem előgyártó, lakatos, mezőgazdasági gépjavító, mészégető, öntő műhely, üzem, pék, raktározás, nagykereskedelem, árulerakat telephelye, szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltatás telephelye, tüzelő- és építőanyag tároló és kereskedelem, vegyipari termék készítő, feldolgozó.*

A fentiek figyelembevételével, a helyi sajátosságok alapján az alábbiak szerint javaslom a nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok meghatározását:

- a) Akkumulátor töltés, javítás, újrafeldolgozás telephelye
- b) Autóbontás
- c) Autókereskedelem
- d) Autómosó
- e) Élelmiszer feldolgozás
- f) Fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés
- g) Galvánüzem
- h) Járműtároló/őrző telep,
- i) Vegytisztító
- j) Betonelem előgyártó

- k) Mészégető
- l) Öntő műhely, üzem
- m) Raktározás, nagykereskedelem, árulerakat telephelye
- n) Vegyipari termék készítő, feldolgozó

IV. A közparkoló szabályainak meghatározása

A szabályozási terven a közparkolók, továbbá „*karikázott P*” jellel ellátott parkoló megnevezésű közlekedési terület részletszabályainak meghatározása indokolt tekintettel arra, hogy a HÉSZ szövege jelenleg egyáltalán nem rendelkezik a (köz)parkoló kialakításáról.

A szabályozási terven „*karikázott P*” jellel ellátott, belterület 11 és 13 helyrajzi számú ingatlanokat érintő terület zöldterület közkert (ZKK) övezeti besorolású. A terület környezetében a jelenleg kialakult parkolási rend – azaz az úttest szélének használata – közlekedésbiztonsági szempontból nem megfelelő, különös tekintettel a közösségi közlekedésben részt vevő autóbuszjáratokra; továbbá a parkoló járművek zavarják a környékben lakókat is, ezért övezetekben elhelyezhető építmények körét bővíteni indokolt gépjármű-várakozóhelyek kialakításának lehetőségével.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület a helyi építési szabályzat, mint településrendezési eszköz fentiekben részletezett módosítására és a további szükséges intézkedések megtételére az Alba Expert Kft-t (cégjegyzékszám: 07-06-002211, székhely: 8000 Székesfehérvár, Virág Benedek u. 28.) bízta meg; azzal, hogy a kapcsolódó költségek fedezetét a K336 „Szakmai tevékenységet segítő szolgáltatás” rovat terhére biztosítja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés napirendre történő felvételére, illetve megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

Polgárdi, 2022. november 23.

Tisztelettel:

Nyikos László sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének **.../2022. (.....) határozata**

Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelet 7. számú módosításával kapcsolatos előkészítő döntések meghozataláról

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) megtárgyalta a tárgyi előterjesztést és Polgárdi város Helyi Építési Szabályzatról szóló 25/2019. (IX.6.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) módosítását határozza el az alábbiak szerint:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Polgárdi Város teljes közigazgatási területén - a kereskedelmi szolgáltató terület (GKSZ) övezet telkei kivételével-, konténer, konténerház, mobilház, lakókocsi, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy ne legyen elhelyezhető.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az újonnan kialakult telkek tekintetében az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertjének szélessége minimum 5,0 méter legyen.
3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Polgárdi Város teljes közigazgatási területén - a GKSZ övezet telkeinek kivételével-, nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok kerüljenek meghatározásra a HÉSZ új melléklettel történő kiegészítésével, jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal.
4. Képviselő-testület úgy dönt, hogy a HÉSZ 41.§ (2) bekezdésében a zöldterület közkert és zöldterület közpark (Zkk és Zkp) övezetekben elhelyezhető építmények körét bővíti gépjármű-várakozóhelyek kialakításának lehetőségével.
5. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy meghatározza a közparkolók kialakításának részletszabályait.
6. A Képviselő-testület az 1.-5. pontban foglaltak kapcsán településrendezési eszközök – helyi építési szabályzat- módosítását rendeli el és annak elkészítésére, továbbá a szükséges intézkedések megtételére az Alba Expert Kft-t (cégjegyzékszám: 07-06-002211, székhely: 8000 Székesfehérvár, Virág Benedek u. 28.) bízta meg; azzal, hogy a kapcsolódó költségek fedezetét a K336 „Szakmai tevékenységet segítő szolgáltatás” rovat terhére biztosítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Nyikos László polgármester

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2022. (.....) határozatának 1. melléklete

Polgárdi Város teljes közigazgatási területén - a GKSZ övezet telkei kivételével-, nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok:

- a) Akkumulátor töltés, javítás, újrafeldolgozás telephelye
- b) Autóbontás
- c) Autókereskedelem
- d) Autómosó
- e) Élelmiszer feldolgozás
- f) Fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés
- g) Galvánüzem
- h) Járműtároló/őrző telep,
- i) Vegytisztító
- j) Betonelem előgyártó
- k) Mészégető
- l) Öntő műhely, üzem
- m) Raktározás, nagykereskedelem, árulerakat telephelye
- n) Vegyipari termék készítő, feldolgozó